

DE NOODZAAK VAN NIEUWE KANTOREN IN HET ROTTERDAM CBD: STILSTAND IS ACHTERUITGANG

Master Thesis MRE

Marco Clarijs

26 november 2017



INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	2
Colofon	3
Management samenvatting	4
1. Onderzoeksopzet.....	5
2. Theorieonderzoek.....	10
3. Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie	21
4. Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt.....	29
5. Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers	39
6. Praktijkonderzoek: Reflectie andere actoren	54
7. Conclusies & aanbevelingen	56
Bibliografie.....	63
Bijlage 1: Vragenlijst eindgebruikersenquête.....	65
Bijlage 2: Gebouwclassificatie.....	66
Bijlage 3: Verslagen interviews.....	67

Voorwoord

VOORWOORD

De scriptie die voor u ligt is het resultaat van het afstudeeronderzoek ter afronding van de MRE opleiding van de Amsterdam School of Real Estate. Het onderzoek is gericht op de werking van de Rotterdamse kantorenmarkt en meer specifiek een meer wetenschappelijke onderbouwing in de nieuwbouwdiscussie die momenteel speelt in het Rotterdam Central Business District.

Het schrijven van deze scriptie vormt het sluitstuk van ruim twee jaar kennisvergaring. Deze opleiding heeft mij als kantorenadviseur de gewenste verbreding in de vastgoedmarkt gegeven. Juist deze verbreding maakt mij een meer allround en dus betere kantorenadviseur. Met dit onderzoek naar de werking van de Rotterdamse kantorenmarkt is de cirkel in die zin rond.

Ik dank CBRE voor het vertrouwen in mij en de kans die ik heb gekregen om de MRE opleiding te kunnen doen. Daarnaast dank ik specifiek mijn collega's. Enerzijds voor de ruimte die aan mij is gegeven om de opleiding succesvol te kunnen doorlopen en anderzijds voor de inhoudelijke ondersteuning bij dit onderzoek. Het gebruik kunnen maken van de hoeveelheid kennis binnen een organisatie als CBRE is een absoluut voorrecht. Ik ben natuurlijk ook heel veel dank verschuldigd aan mijn vriendin Fieke voor haar steun de afgelopen jaren en bovenal haar geduld.

Al met al heb ik deze scriptie met veel plezier geschreven en ik hoop dat het onderzoek bijdraagt aan het veranderen van de denkwijze op basis waarvan de werking van kantorenmarkten anno 2017 wordt geduid. Voorts hoop ik dat met dit onderzoek de angel uit de discussie rondom het bouwen van nieuwe kantoren in Rotterdam kan worden gehaald. Deze scriptie biedt alle actoren in Rotterdam handvatten om in hun eigen belang en in het belang van Rotterdam als kantorenstad te kunnen anticiperen op ontwikkelingen in de markt. Rotterdam wordt namelijk met het jaar populairder. De economie trekt aan, de woningmarkt draait op volle toeren en de toerismesector groeit. Nu nog de kantorenmarkt aangezien daar het adagium *stilstand is achteruitgang* geldt.

Tot slot wil ik mijn scriptiebegeleider Wim van der Post bedanken. Wim heeft mij aangespoord om mijzelf te profileren als vastgoedburgemeester van de mooiste stad van Nederland. Met deze scriptie hoop ik van harte aan deze prachtige omschrijving te voldoen.

Marco Clarijs

Rotterdam, 26 november 2017

Colofon

COLOFON

Scriptie

Titel	Stilstand is achteruitgang. De noodzaak van nieuwe kantoren in het Rotterdam CBD
Document	Onderzoeksvoorstel afstudeeronderzoek
Datum	26 november 2017
Pagina's	62
Woorden	22.981

Marco (M.L.) Clarijs

Adres	Vijverlaan 18 3062HK Rotterdam
E-mail	marco.clarijs@cbre.com
Student	6706
Telefoon	+31615941467



Amsterdam School of Real Estate

Opleiding	Master Real Estate
Adres	Jollemanhof 5 1019 GW Amsterdam
Scriptiebegeleider	drs. W. (Wim) van der Post
Meelezer	drs. A. (Arthur) Marquard

Management samenvatting

Actoren op de Nederlandse kantorenmarkt houden elkaar anno 2017 in de greep als gevolg van een beleidsmatige mismatch. Aan de basis hiervan staat de heterogeniteit van kantoren en de snel veranderende eindgebruikerseisen welke in combinatie met elkaar zorgen voor een steeds scherpere polarisatie op de kantorenmarkt tussen incurante en courante kantoren. Als gevolg hiervan geldt op veel locaties een nagenoeg volledige nieuwbouwstop van kantoren waardoor er op sommige populaire kantorenlocaties krapte ontstaat. Bij gebrek aan nieuwe kantoren zal deze krapte, ook rekening houdend met de vertragende werking van de varkenscyclus de komende jaren verder toenemen. Op de Amsterdamse kantorenmarkt is deze ontwikkeling in de praktijk inmiddels duidelijk waarneembaar. In Rotterdam geldt een andere marktdynamiek maar toch zijn er vergelijkbare signalen.

Rotterdam heeft zich in de afgelopen jaren ontwikkeld van grijze industriestad tot moderne metropool met internationale allure. Het toerisme bloeit, de economie groeit, de woningmarkt is booming en zelfs gedurende de kredietcrisis zijn er meerdere aansprekende vastgoedprojecten opgeleverd. Toch blijft de ontwikkeling van de kantorenmarkt in Rotterdam achter bij die van Amsterdam. Met een relatief hoog leegstandspercentage en een relatief lage opname is er in kwantitatieve zin nog geen sprake van krapte. Een analyse van deze opname ontwikkeling in Rotterdam heeft aangetoond dat vooral de grotere eindgebruikers die 5.000 m² kantooruimte of meer huren sinds 2015 bijna volledig ontbreken in de opnamecijfers. De gemeente Rotterdam is ondanks de geschetste marktomstandigheden voornemens om twee kavels voor nieuwe kantoren in het Rotterdam Central Business District uit te geven. Dit vraagstuk zorgt voor een scherpe tegenstelling tussen verschillende actoren in de Rotterdamse kantorenmarkt. Tegenstanders zoals veel eigenaren van bestaande kantoorgebouwen wijzen op historische data zoals de leegstand en opname. Voorstanders zoals projectontwikkelaars pleiten juist voor nieuwbouw omdat de Rotterdamse kantorenmarkt volgens hen te weinig kwaliteit kent om de eisen van eindgebruikers te faciliteren. De gemeente Rotterdam heeft binnen haar marktconsultatie voorafgaand aan de tender niet of nauwelijks eindgebruikers geconsulteerd. Het doorbreken van een beleidsmatige mismatch en het wel of niet toestaan van nieuwbouwkantoren dient vanwege de geschetste heterogeniteit van kantoren en de invloed van eindgebruikerseisen op polarisatie juist afhankelijk gesteld te worden van de toekomstige behoefte van eindgebruikers. Langs deze as heeft dit onderzoek antwoord gegeven op de volgende centrale onderzoeksvraag:

Hebben Rotterdamse eindgebruikers behoefte aan nieuwe kantoren in het Rotterdam Central Business District?

Het onderzoek heeft aangetoond dat een meerderheid van grote eindgebruikers momenteel tevreden is met hun bestaande huisvesting in Rotterdam. Er lijkt op korte termijn geen urgentie te zijn voor nieuwe kantoren in Rotterdam. Er is echter ook aangetoond dat de toekomstige wensen van grotere eindgebruikers niet in het beschikbare aanbod gefaciliteerd kunnen worden. Omdat de oplevering van nieuwe kantoren in het Rotterdam CBD naar verwachting pas rond het jaar 2022 zal plaatsvinden is de eindgebruiker in Rotterdam de komende jaren aangewezen op de bestaande voorraad. Rekening houdend met de expiratiegolf van huurovereenkomsten van grote eindgebruikers tegen deze tijd vormt voortzetting van een nieuwbouwstop in defensieve zin een groot risico bij het behoud van deze eindgebruikers in de stad. Zonder kwaliteitsinjectie in de voorraad zou de algehele doorstroming in de kantorenmarkt bovendien geremd kunnen worden. In het concurrentieveld in de Randstad geldt in meer offensieve zin het adagium *stilstand is achteruitgang*. Rotterdam dreigt haar hiërarchische positie als kantorenstad te verliezen.

1: Onderzoeksopzet

1.1 AANLEIDING

Rotterdam, de stad waar altijd wordt doorgebouwd. Niet voor niets is Rotterdam de enige stad in Nederland met een bouwputtenfestival. Behalve vandaag de dag. Dit is een opvallend fenomeen als je terugkijkt naar de laatste jaren. Aan de hand van de slogan 'Hoor, hier klopt het nieuwe hart van Rotterdam' bouwde Rotterdam zelfs in de afgelopen crisisjaren gewoon door zoals het sinds de wederopbouw van de stad na de 2^{de} Wereldoorlog altijd heeft gedaan. Waar je ook liep in Rotterdam, het geluid van een heipaal die in de grond werd geslagen was nooit ver weg. Met het nieuwe Centraal Station, de Markthal en De Rotterdam zijn er ook in de afgelopen crisisjaren verschillende iconische bouwwerken opgeleverd die de skyline hebben verfraaid en de algehele populariteit van de stad verder hebben versterkt. Rotterdam heeft zich in allerlei internationale lijstjes opgewerkt van grijze muis naar 'hip and happening' met de Cool Singel als ultieme metafoor. Maar juist nu de crisis voorbij is blijft het bekende geluid van heien uit. Rotterdam heeft momenteel geen nieuwe grootschalige bouwputten te bezoeken.

Deze *nieuwbouwstop* lijkt tot een disbalans te leiden nu de markt weer aantrekt. Terwijl de woningmarkt in grote delen van Rotterdam oververhit raakt, werden er in 2016 slechts 750 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd. Ter vergelijking, Amsterdam bouwde ruim 5.000 nieuwe woningen in hetzelfde jaar om enigszins aan de toegenomen behoefte te voldoen. Maar er schijnt licht aan de horizon. Om aan de vraag te kunnen voldoen heeft de gemeente Rotterdam, in lijn met de controversiële - maar recent toch vastgestelde woonvisie - aangekondigd om tot en met 2019 met de bouw van tussen 10.000 - 12.000 woningen aan te vangen. Hierbij ligt de nadruk op verdichting in het centrum van de stad waar een grote hoeveelheid nieuwe woontorens met dure en middeldure appartementen worden gerealiseerd. Helder is dat er een grote vraag is van potentiële bewoners van deze woningen, in hartje centrum, met de juiste voorzieningen om de hoek. Met de kwaliteit en kwantiteit van de woningmarkt lijkt het op termijn dan ook de goede kant op te gaan. Voor de kantorenmarkt geldt echter een heel ander verhaal.

Op een enkele uitzondering na zijn er in Rotterdam gedurende de afgelopen crisisjaren geen nieuwe kantoren meer gebouwd. Met een relatief grote leegstand van kantoren welke is ontstaan tijdens de kredietcrisis, is Rotterdam nog altijd op zoek naar een hernieuwd marktevenwicht (CBRE, 2017). De komende jaren worden er dan ook geen nieuwe kantoren opgeleverd. Sinds enkele maanden is, aan de hand van een verbeterd sentiment, de discussie in de stad omtrent de nieuwbouw van kantoren echter weer opgelaaid. Projectontwikkelaars, bouwbedrijven en beleggers zien kansen en willen graag in Rotterdam investeren. De gemeente Rotterdam ziet op haar beurt een uitgelezen mogelijkheid om sneller, dan waar eerder op werd geanticipeerd, haar grondposities in het meest prominente gebied, het Rotterdam Central Business District (Rotterdam CBD), te verzilveren. Nieuwbouwontwikkelingen op deze locatie passen wat betreft de gemeente goed in het beleid om het binnenstedelijk te verdichten en verder te werken aan het *mixed use* karakter van het gebied. Maar er zijn er ook tegenstanders die zich laten horen. Vooral eigenaren van bestaande kantoren zien een groot risico op nog meer concurrentie in de zoektocht naar de toch al zo schaarse huurder. Het bestaan van een eventuele kwalitatieve mismatch lijkt vooralsnog te ontbreken in de discussie. Dit terwijl juist dit perspectief meer diepgang zou kunnen geven aan het vraagstuk. Er is veel geschreven over de veranderende wensen van gebruikers van kantoren, hoe zich dat vertaalt in concrete marktverhoudingen binnen deelmarkten is echter onbekend. Leegstand heeft daarmee in de praktijk te vaak een kwantitatieve lading.

1: Onderzoeksopzet

Met dit spanningsveld is Rotterdam representatief voor veel meer steden in Nederland. De spanning tussen de effecten van potentiële leegstand dan wel een kwalitatieve of kwantitatieve mismatch is zeker na de kredietcrisis gemeengoed geworden, die publieke en private actoren in de kantorenmarkt in een beleidsmatige mismatch kunnen houden. De Rotterdamse kantorenmarkt is daarmee de metafoor van een relevant en actueel dilemma. Moeten er anno 2017 wel of geen nieuwe kantoren worden ontwikkeld ofwel - voldoet het huidige marktaanbod aan de wensen van de huidige en toekomstige eindgebruiker?

1.2 PROBLEEMSTELLING

Tegen het einde van 2017 start de gemeente Rotterdam een tender rondom de gronduitgifte van twee ontwikkelingskavels gelegen naast het Centraal Station, midden in het Rotterdam CBD zoals welk gebied is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1 Ontwikkellocaties gemeente Rotterdam



De tender is gericht op gronduitgifte in 2018 en de afgelopen maanden heeft de gemeente Rotterdam gewerkt aan een pakket van voorlopige stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hierbij is op basis van een *marktconsultatie* beoordeeld welke vraag er in de markt is en op welke wijze deze kan worden gefaciliteerd in nieuwe gebouwen op deze locaties. In de afgelopen maanden is gebleken dat verschillende stakeholders in het gebied sterk van mening verschillen over het nut en de noodzaak van nieuwe kantoren in het programma van deze nieuwbouwontwikkelingen. Zowel de voor- als tegenstanders van nieuwe kantoren baseren hun standpunten grotendeels op historische vraag- en aanbodstatistieken.

Tegenstanders van nieuwbouw, voornamelijk eigenaren van bestaande kantoren in de omgeving, betogen dat er met ruim 17% leegstand in Rotterdam nog voldoende beschikbaarheid van kantoren is voor eindgebruikers. Sterker nog, op de beoogde locatie voor nieuwbouw, het prominente Rotterdam CBD, is er zelfs nog ruim 27% leegstand. Op basis van deze statistieken lijkt de balans op de lokale Rotterdamse kantorenmarkt niet optimaal te zijn. Maar is dit ook een doorslaggevende reden om voorlopig geen nieuwe kantoren te realiseren zoals de tegenstanders van nieuwbouw betogen? In het verlengde van de tegenstand van veel eigenaren van omliggende kantoren geldt dat ook op het Stadhuis slechts beperkt politieke draagvlak voor de uitgifte van de grond voor nieuwe kantoren.

1: Onderzoeksopzet

Voorstanders van nieuwbouw zoals projectontwikkelaars, wijzen in de tussentijd op de relatief hoge gemiddelde leeftijd van kantoren in Rotterdam en de beperkte kwaliteit van de bestaande voorraad. Maar is dat wel zo? Er zijn per slot van rekening zelfs in het Rotterdam CBD nog vele kantoren beschikbaar die pas zeer recent zijn opgeleverd en nog nooit in gebruik zijn genomen. Daarmee zijn er nog verschillende moderne kantoorruimten beschikbaar, zelfs op de hoogst aangeschreven plekken in de stad. Daarnaast geldt dat sinds 2016 de dynamiek op de Rotterdamse beleggingsmarkt sterk gestegen is met lage aanvangsrendementen als gevolg. Een nieuw kantoor met een langjarige huur aan een eindgebruiker levert momenteel een interessant beleggingsproduct op. Dit maakt nu ontwikkelen voor projectontwikkelaars natuurlijk extra interessant.

Ter voorkoming van een beleidsmatige mismatch dient de discussie te worden voorzien van de juiste onderbouwing. Die zal mede gelegen zijn in de wensen van de eindgebruiker. Het is dan ook een gemiste kans dat de gemeente Rotterdam binnen haar marktconsultatie niet of nauwelijks direct met eindgebruikers gesproken heeft. Daarbij is juist het locatieaspect interessant. Als er op een kernlocatie zoals het Rotterdam CBD relatief forse leegstand is, ook in relatief tot nieuwe kantoren vormt zich een uitermate relevante casus voor het positioneren en toetsen van actuele gebruikerswensen.

1.3 DOELSTELLING EN HOOFDVRAAG VAN HET ONDERZOEK

De doelstelling van dit onderzoek is inzicht verkrijgen in het nut en de noodzaak van nieuwe kantoren in het Rotterdam Central Business District. Hieruit kan de volgende hoofdvraag worden gedestilleerd:

Hebben Rotterdamse eindgebruikers behoefte aan nieuwe kantoren in het Rotterdam Central Business District?

1.4 DEELVRAGEN

Om tot beantwoording van de hoofdvraag te komen zijn de volgende deelvragen geformuleerd:

1. Hoe kan het functioneren van kantorenmarkten theoretisch worden verklaard?
2. Welke criteria zullen in de nabije toekomst de huisvestingsvraag door eindgebruikers dicteren?
3. Welke relevante theoretische aspecten hebben Central Business Districts?
4. Waarom is ondanks het economisch herstel op de kantorenmarkt nog altijd geen hernieuwd evenwicht gevonden en op welke wijze kan het evenwicht in de kantorenmarkt wel worden hersteld?
5. Welke specifieke kenmerken en ontwikkelingen karakteriseren de Rotterdamse kantorenmarkt en meer specifiek die in het Rotterdam CBD?
6. Hoe verhouden de toekomstige eisen van Rotterdamse eindgebruikers zich ten opzichte van het - beschikbare - aanbod in het Rotterdam?
7. Welke visie hebben andere actoren zoals overheidsinstanties en projectontwikkelaars op de Rotterdamse kantorenmarkt?

1: Onderzoeksopzet

1.5 ONDERZOEKSMETHODE

Een voet in de dagelijkse praktijk en een voet in de academische wereld. Dit toetsend onderzoek verbindt beide werelden met elkaar. Om een betrouwbaar en valide antwoord op de centrale onderzoeksvraag te kunnen geven kenmerkt onderhavig onderzoek zich door een gelaagd karakter verdeeld in drie deelonderzoeken wetende het theorie onderzoek, het marktonderzoek en het praktijkonderzoek. Hieronder volgt per deelonderzoek een algemene beschrijving van de gehanteerde methodiek.

1. Theorie onderzoek

Door middel van een literatuuronderzoek wordt het theoretisch kader van dit onderzoek gevormd. Binnen het literatuuronderzoek worden de volgende zaken onderzocht:

- Het functioneren van kantorenmarkten in het algemeen.
- De ontwikkelingen op het gebied van eindgebruikerseisen.
- Theoretische aspecten van Central Business Districts.

2. Marktonderzoek

Binnen het marktonderzoek wordt op basis van statistieken en recente onderzoeken de polarisatie tussen courante en incourante kantoren op de Nederlandse kantorenmarkt en meer specifiek deze polarisatie op de Rotterdamse kantorenmarkt onderzocht. Vervolgens wordt stilgestaan bij oplossingsrichtingen ten aanzien van toekomstig evenwichtsherstel voor zowel het courante- als het incourante deel van de kantorenmarkt.

Binnen het marktonderzoek wordt op macro economisch gebied gebruik gemaakt van Oxford Economics. Oxford Economics, gelieerd aan de Universiteit van Oxford, is een van de meest hoog aangeschreven onderzoeksbureaus op het gebied van macro economisch onderzoek. Oxford Economics maakt prognoses over bijvoorbeeld economische groei en werkgelegenheidsontwikkeling. Hierbij maken zij gebruik van NUTS3 (COROP) data van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Voor de meer vastgoed gerelateerde data wordt gebruik gemaakt van kwantitatieve research data van vastgoedadviseur CBRE. CBRE gebruikt sinds kort een nieuwe statistische datatool genaamd data '360. Dit betreft een door CBRE zelf ontwikkelde software welke gebruik maakt van historische transactiegegevens en gedetailleerde data op gebouw- en eindgebruikersniveau.

3. Praktijkonderzoek

Het praktijkonderzoek is gericht op het duiden van de toekomstige vraag van eindgebruikers van kantoorruimte in Rotterdam in relatie tot het bestaande - beschikbare - aanbod. Op basis hiervan kan worden beoordeeld of de kwantitatieve mismatch die de Rotterdamse kantorenmarkt kent ook een kwalitatief karakter heeft. Oftewel, indien blijkt dat de toekomstige eisen van eindgebruikers in Rotterdam niet in het bestaande aanbod gefaciliteerd kunnen worden, bestaat er kans dat de markt op slot raakt. Een dergelijke ontwikkeling zou de legitimiteit van nieuwbouw aantonen, zelfs in een markt met nog substantiële - incourante - leegstand.

1: Onderzoeksopzet

Het praktijkonderzoek is overwegend kwalitatief van aard. Ten aanzien van de meer kwalitatieve data wordt gebruik gemaakt van een groot netwerk van landelijk en lokaal georiënteerde representatieve actoren welke allen haar eigen rol spelen binnen het bewuste nieuwbouwvraagstuk in het Rotterdam CBD. Allereerst zijn de toekomstige eisen die eindgebruikers aan hun kantoren stellen middels een enquête onder eindgebruikers geïnventariseerd teneinde diepgang te geven aan marktontwikkelingsvraagstukken. Van de populatie van 65 hebben 31 eindgebruikers de enquête ingevuld. Zo is een respons van bijna 48% behaald. De enquête is als bijlage 1 bijgevoegd aan dit onderzoek.

Ter beoordeling van een kwalitatieve mismatch tussen toekomstige eindgebruikerseisen en de bestaande kantorenvorraad in het Rotterdam CBD zijn vervolgens alle 41 kantoorgebouwen die tot het onderzoeksgebied behoren geïdentificeerd. Voor de classificatie van de kantoorgebouwen zijn dezelfde criteria aangehouden als die voor eindgebruikers gedefinieerd zijn. De bouwclassificatie is als bijlage 2 bijgevoegd aan dit onderzoek. Op deze wijze is onderzocht of het beschikbare aanbod een ander karakter heeft dan het totale kantorenvorraad in het onderzoeksgebied.

Binnen het praktijkonderzoek zijn vervolgens interviews gehouden met vertegenwoordigers van verschillende projectontwikkelaars die in het Rotterdam CBD actief zijn. Deze projectontwikkelaars hebben ook geparticipeerd in de marktconsultatie van de gemeente Rotterdam voor de nieuwbouwtender. Tijdens het onderzoek heeft daarnaast op constante basis reflectie plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam en is zitting genomen in een expertpanel van de provincie Zuid-Holland waarbij de toekomstige behoefte van kantoren in de provincie centraal heeft gestaan.

Conclusies en aanbevelingen

Om tot conclusies en aanbevelingen te komen worden tot slot van het onderzoek de verbanden tussen theorie, markt en praktijk blootgelegd. Op basis van deze analyse worden conclusies getrokken, wordt de centrale onderzoeksvraag beantwoord en volgen strategische aanbevelingen aan de verschillende actoren binnen het specifieke vastgoedvraagstuk in Rotterdam. Met deze aanbevelingen kunnen in de toekomst vraag- en aanbodontwikkelingen op de Rotterdamse kantorenmarkt beter op elkaar worden afgestemd.

1.7 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt aan de hand van het literatuuronderzoek het theoretisch kader vormgegeven. In hoofdstuk 3 en 4 volgen analyses van de polarisatie op de Nederlandse kantorenmarkt en de specifieke omstandigheden op de Rotterdamse kantorenmarkt. In hoofdstuk 5 en 6 volgt het praktijkonderzoek met centraal daarin de positie van de eindgebruiker ten opzichte van het beschikbare aanbod. In hoofdstuk 7 volgen tot slot de conclusies en aanbevelingen, een reflectie op het onderzoek en de beantwoording van de centrale onderzoeksvraag.

2: Theorieonderzoek

2.1 INLEIDING

De zoektocht naar verdieping en onderbouwing van standpunten binnen het nieuwbouwvraagstuk in het Rotterdam CBD start bij de theoretische basis, namelijk bij een gedegen literatuuronderzoek naar de werking van kantorenmarkten in het algemeen, de ontwikkelingen en trends op het gebied van gebruik van kantoren door eindgebruikers en de positie van Central Business Districts binnen markten. Aan de hand van het literatuuronderzoek worden de volgende deelvragen beantwoord:

1. *Hoe kan het functioneren van kantorenmarkten theoretisch worden verklaard?*
2. *Welke criteria zullen in de nabije toekomst de huisvestingsvraag door eindgebruikers dicteren?*
3. *Welke relevante theoretische aspecten hebben Central Business Districts?*

2.2 DE WERKING VAN KANTORENMARKTEN

Het theoretisch marktevenwicht & conceptualisering leegstand

Kantorenmarkten functioneren in theorie optimaal als zij in een bepaalde mate van evenwicht zijn. Daarbij onderscheiden vastgoedmarkten zich van andere markten, waarbij een volledig *equilibrium* tussen vraag en aanbod het uitgangspunt is (Smith, 1776). Voor kantoren zou dit dan te vertalen zijn als een volledig evenwicht tussen het kwalitatieve en kwantitatieve aanbod en de vraag. Hoewel in de academische literatuur geen eenduidige definitie bestaat van evenwicht van vastgoedmarkten geldt dat dit een bepaald minimumpercentage leegstand omvat. Gezien de inertie van productie van nieuw aanbod in reactie op de vraag – de zogenaamde varkenscyclus -, is een frictieleegstand van kantoren noodzakelijk voor een optimale marktwerking. Dit maakt verhuisbewegingen op relatief korte termijn mogelijk (Wheaton 1999; Tse & Webb, 2003). Dit fenomeen toont aan dat het hebben van huisvesting *an sich* niet genoeg is – zelfs als gebruikers huisvesting hebben blijft er een potentiële kwalitatieve wens bestaan. Daarbij ontstaat een spanningsveld in de dynamiek van eindgebruikerswensen en de starheid die het product kantoorruimte met zich mee brengt. De eindgebruikerswensen creëren zo wel een extra dimensie in leegstand – als er wel voldoende vierkante meters zijn en er toch geen passend vastgoed wordt gevonden. Dit kan object en gebiedsgericht zijn, feit zal zijn dat eindgebruikers ofwel suboptimaal hun wensen aanpassen danwel andere vestigingslocaties gaan verkiezen.

Het belang van een marktevenwicht overstijgt dan ook het niveau van de eindgebruiker *sec*. Een hoge mate van structurele leegstand in een specifiek gebied kan bijvoorbeeld leiden tot de verloedering en maatschappelijke schade. Beleggers zullen derving van huurinkomsten ondergaan door misgelopen inkomsten en uiteindelijk dalende huren (Torto, 1988). Ook macro-economisch vormt leegstand een probleem aangezien de kantorenmarkt een beleggingsmarkt is en leegstand dus effect heeft op het rendement van beleggers (Wheaton, 1997). Daarnaast kan ook een lokale economie gebruikers zien vertrekken als locatie- en vastgoedaspecten suboptimaal blijken.

In de praktijk blijkt dat kantorenmarkten zelden in evenwicht zijn. In onderhavig onderzoek wordt leegstand boven de frictieleegstand als representante gezien van het disfunctioneren van vastgoedmarkten. Leegstand wordt dan geconceptualiseerd als kantoren die niet verhuurd zijn, als zijnde het verschil tussen huidige kantoorruimte in gebruik, gehuurd of in eigendom en de huidige ruimtevraag bij de geldende markthuur (cf. Gunnelin, 2003).

2: Theorieonderzoek

In de literatuur wordt er een relatief brede bandbreedte aangehouden voor de frictieleegestand. Wheaton (1999) en Tse & Webb (2003) refereren aan 3-8% van het totale aanbod van de kantorenmarkt. Gezien het feit dat kantorenmarkten sterk gesegmenteerd zijn en vele lokale deelmarkten kennen, met elk haar eigen unieke kenmerken, is ook de frictieleegestand een markt specifiek fenomeen. Van der Gijp (2009) verfijnt dit nog door te stellen dat ook de leeftijd van het aanbod invloed heeft. Bij een situatie van aanbod met relatief veel oudere kantoren ligt het voor de hand dat het noodzakelijke percentage van de frictieleegestand boven de norm van 3-8% ligt. Gedacht kan worden aan veranderende wensen op het gebied van de werkplekindeling (cf. Van Meel, 2007). Oudere kantoren leiden, kortom, sneller tot kwalitatieve ontevredenheid van eindgebruikers. In relatie tot de frictieleegestand, vastgoedkenmerken en eindgebruikerswensen zijn verder relatief weinig andere significante variabelen bekend in de literatuur. Deze literatuur is met name gericht op variabelen die de vraag beïnvloeden.

Vraagbepalende factoren op macro niveau

Aan de vraagzijde kent het gebruik van kantoren door eindgebruikers een sterke samenhang met economische ontwikkelingen. Er blijkt een relatief grote correlatie te zijn tussen economische groei en de ontwikkeling van kantorenrendementen (Theebe, 2015). Door economische groei ontstaat er een grotere behoefte aan kantoren door eindgebruikers. In het verlengde hiervan wordt in de literatuur gewezen op afgeleide macro economische factoren zoals de rente of werkgelegenheid. De afgelopen jaren is ook het aantal m² kantooruimte per werknemer een rol gaan spelen aangezien er ten aanzien van dit onderwerp significante veranderingen hebben opgetreden in de afgelopen decennia.

Heterogeniteit en prijsvorming

Vanuit de kwalitatieve vraag is het relevant te duiden dat kantoren vanwege bouwtechnische verschillen, functionele verschillen en locatiewersillen individueel gezien heterogene producten zijn. De verwerving van kantoren vergt een aanzienlijke investering, welke vaak gepaard gaat met hoge transactiekosten. Het zorgt ervoor dat kantoren bezien vanuit het perspectief van eigenaren in zekere mate incurant zijn.

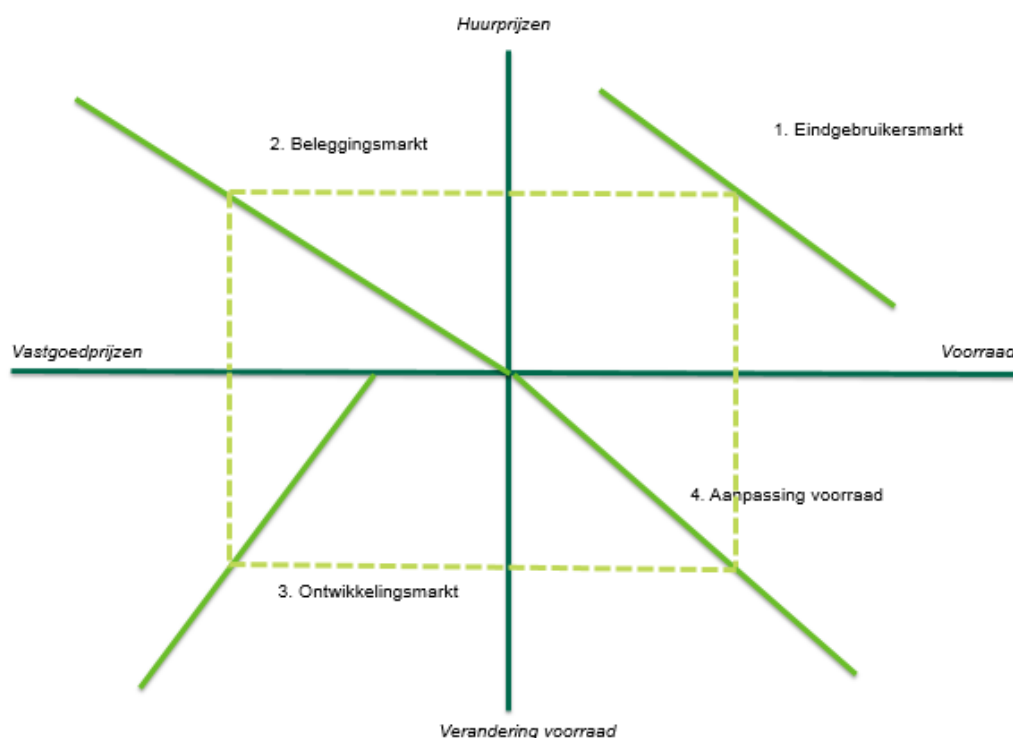
De heterogeniteit van kantoren, gecombineerd met de incurantheid, belemmert bovendien het zicht op prijsontwikkeling. De marktwaarde van kantoren wordt vaak gebaseerd op referenties welke vanwege de heterogeniteit niet goed zijn te vergelijken. Daarnaast worden kantoren gebouwd op basis van de actuele vraag welke veelal aan verandering onderhevig is. Dit houdt in dat bestaande kantoren in theorie snel verouderen en in tijd dienen te worden afgeschreven. Bij het maken van onderscheid tussen courante- en incurante kantoren dient onderscheid gemaakt te worden tussen technische- en economische afschrijvingen. Technische afschrijvingen hebben betrekking op de functionaliteit van het gebouw. Economische afschrijving of veroudering betekent dat de opbrengsten uit de exploitatie van het gebouw niet meer opwegen tegen de kosten van het in stand houden daarvan (Besselaar, 2011). Dan zijn gebruikerswensen uiteindelijk leidend in het slopen danwel transformeren van kantoren. De effecten van deze gebruikerswensen kunnen ook modelmatig worden beschreven. Hiertoe wordt het model van DiPasquale en Wheaton (1992) in de volgende paragraaf nader uiteengezet.

2: Theorieonderzoek

2.3 THEORETISCHE ASPECTEN VAN MARKTWERKING: 4Q-MODEL

De algemene werking van de kantorenmarkt en de invloed van gebruikerswensen op deze markt in theoretische zin te duiden op basis van enkele bestaande theorieën. Het vierkwadrantenmodel (4Q-model) van DiPasquale & Wheaton (1992) en Fischer (1992) is hiervoor het meest gehanteerd. In figuur 2.1 wordt de algehele werking van het 4Q-model schematisch weergegeven.

Figuur 2.1 4Q-model



Het 4Q-model kan gezien worden als een holistisch model welke het mogelijk maakt om te voorspellen hoe vastgoedmarkten reageren op exogene veranderingen. Exogene veranderingen zijn bijvoorbeeld de ontwikkeling van economische activiteit, financiële markten, bouwkosten, inflatie en regulering (Van Gool, 2013). Veranderende gebruikerswensen passen ook in dit kader.

Het model streeft (op termijn) naar marktevenwicht tussen achtereenvolgens de beschikbare voorraad, de bijbehorende huurprijs, de marktverkoopprijs, de kosten voor de ontwikkeling en het productieniveau.

Binnen het model is er een grote mate van afhankelijkheid tussen de actoren zodat een verandering voor een bepaalde actor in een bepaalde deelmarkt consequenties heeft voor een actor in een andere deelmarkt. In het model zijn vier kwadranten weergegeven waarbinnen drie deelmarkten van actoren te onderscheiden zijn. Vanwege het karakter van dit onderzoek wordt specifiek stilgestaan bij de eindgebruikersmarkt, de ontwikkelingsmarkt en het vierde kwadrant waarbij de correctie van het aanbod plaatsvindt. De beleggingsmarkt wordt omwille van de kaders van het onderzoek buiten beschouwing gelaten.

2: Theorieonderzoek

Kwadrant 1: de eindgebruikersmarkt

De vraag van eindgebruikers staat centraal in het eerste kwadrant. Op basis van een bepaalde gegeven voorraad (X-as) wordt via een vraagniveau een bepaalde gemiddelde huurprijs per m² bepaald (Y-as). Het vraagniveau is afhankelijk van macro-economische omstandigheden, waarbij de groei of krimp van de vraag naar kantoren bestaat uit de som van de groei of krimp van de kantorenwerkgelegenheid en het gemiddelde ruimtegebruik per werknemer.

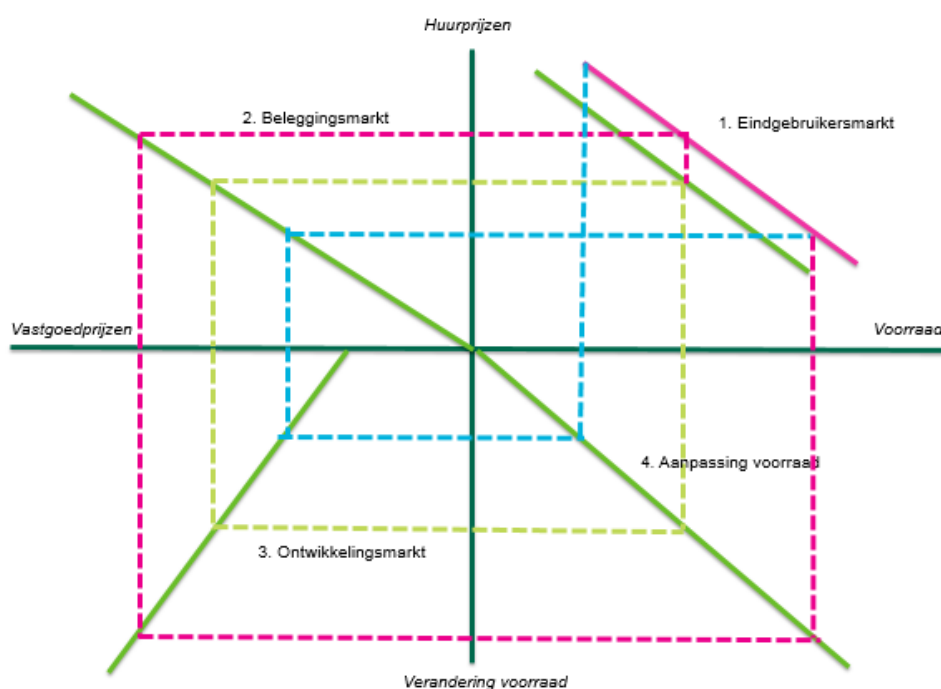
Bij economische groei zal de vraag naar vastgoed stijgen en is er bij eindgebruikers bovendien meer bereidheid om een hogere huurprijs te betalen. Bij economische krimp verschuift de lijn juist naar beneden. Andersom gesteld leidt een bepaalde gemiddelde huurprijs tot een bijbehorend vraagniveau. Bij meer aanbod ten opzichte van de vraag zal de gemiddelde huurprijs lager zijn en vice versa. Op het snijpunt van de vraag- en aanbod curve ontstaat een gemiddelde evenwichtshuurprijs per m².

De hoek van de vraaglijn midden in dit kwadrant wordt bepaald aan de hand van de gevoeligheid waarmee de vraag reageert op een verandering van de huurprijs, ook wel elasticiteit genoemd. Wanneer in theorie bij een stijging van de huurprijs de vraag niet verandert en dus volledig inelastisch is, zou de lijn verticaal weergegeven worden. Andersom verandert bij een meer horizontale lijn de vraag en het aanbod relatief sneller mee met de gemiddelde huurprijs (DiPasquale & Wheaton, 1996).

In figuur 2.2 geeft weer hoe andere deelmarkten reageren wanneer de vraag naar kantoren stijgt. De groene stippellijn geeft het oorspronkelijke evenwicht weer. Bij een stijging van de vraag geeft de paarse stippellijn de zoektocht naar hernieuwd evenwicht weer waarbij de markt verruimd wordt en uiteindelijk bij gelijkblijvende vraag de markt weer verkrapt.

Het effect van deze vraag betreft een kwantitatief effect in het model. De aanleiding van vraagaanpassingen kan zowel kwantitatief als kwalitatief gedreven zijn.

Figuur 2.2 Verandering vraag eindgebruikers

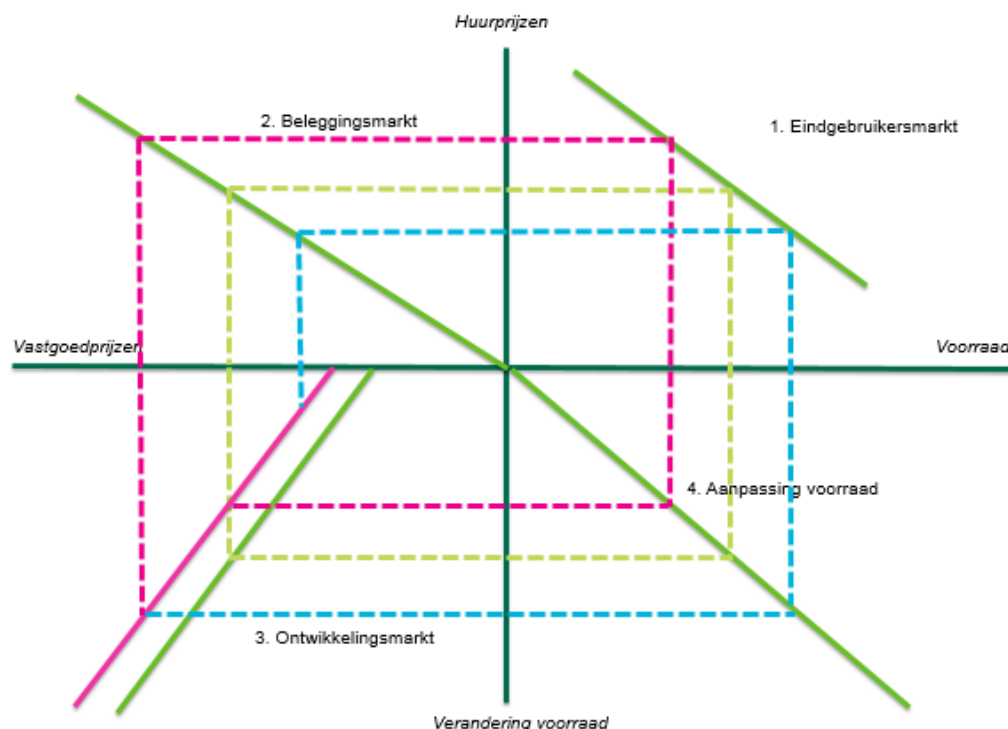


2: Theorieonderzoek

Kwadrant 3: de ontwikkelmarkt

De vraag van gebruikers vormt de impliciete leidraad voor ontwikkelaars. De lijn in het derde kwadrant betreft de vervangingswaarde van het object. Wanneer de waarde omhoog gaat, beïnvloedt door de gemiddelde huurprijs en het risico in de vorm van het aanvangsrendement, gaat de productie van nieuwbouw ook omhoog. Dit omdat de investering in theorie rendabel is. Hier vormt zich de link met het beleggingskwadrant. Een meer rechtstreekse lijn tussen gebruikersvraag en ontwikkelingsmarkt zou het ontwikkelen van vastgoed op *risico* zijn. De lijn in dit kwadrant snijdt de waarde-as op het punt van de minimale (kost)prijs van de ontwikkeling bestaande uit arbeidskosten, grondkosten en materiaalkosten ook wel de vervangingswaarde. Wanneer de markt aantrekt en er meer nieuwbouw wordt gerealiseerd stijgen de bouw- en grondkosten, hetgeen in theorie een drukkend effect heeft op de hoeveelheid nieuwbouw. Figuur 2.4 hieronder toont het effect van deze ontwikkeling in het model. Samengevat is de hoeveelheid nieuwbouw afhankelijk van de waarde van het vastgoed gecorrigeerd voor de kosten van de nieuwbouw.

Figuur 2.4 Stijging bouw- en grondkosten



Kwadrant 4: aanpassing van de voorraad

Tenslotte wordt in het vierde kwadrant van het 4Q-model de verandering van de voorraad doorbedeneerd op basis van de *uitkomsten* uit het derde kwadrant. Dit kwadrant betreft geen daadwerkelijke deelmarkt maar toont alleen de gevolgen van de veranderingen in de andere deelmarkten. De afschrijvingen bepalen de helling van de lijn in het kwadrant. Hoe hoger de afschrijvingen, hoe verticaler de lijn. Oftewel, hoe meer er nieuw gebouwd (of gerenoveerd) moet worden om de voorraad kwalitatief in stand te houden. De voorraadontwikkeling is dus afhankelijk van enerzijds de nieuwbouwproductie en anderzijds onttrekkingen uit de bestaande voorraad. Wanneer deze som wordt opgeteld bij of afgetrokken op de bestaande voorraad is de *cirkel* - middels de stippellijn - rond.

2: Theorieonderzoek

Samenvatting exogene veranderingen 4Q-model

De voor dit onderzoek relevante deelmarkten tonen zoals gesteld een grote mate van wederzijdse afhankelijkheid. Zo hebben exogene veranderingen op de ene deelmarkt invloed op de omstandigheden van een andere deelmarkt. Samenvattend gelden voor de binnen dit onderzoek relevante deelmarkten de volgende exogene veranderingen:

- Exogene veranderingen in de eindgebruikersmarkt worden veroorzaakt door een verandering in de *kantorenwerkgelegenheid* en het *ruimtegebruik per medewerker*.
- Exogene veranderingen in de ontwikkelmarkt worden veroorzaakt door verandering in de *bouw- en grondkosten*.
- De resultante van het handelen van actoren en de wensen van gebruikers komen tot uiting in de omvang van de voorraad en de prijs van vastgoed.

2.4 REFLECTIE 4Q-MODEL

In een complexe markt zoals de kantorenmarkt geeft het 4Q-model een valide overzicht van de werking van de algehele kantorenmarkt en in het bijzonder haar deelmarkten. Er zijn echter een aantal belangrijke kanttekeningen te plaatsen ten aanzien van de geschiktheid van het model voor de kantorenmarkt. Hieronder volgen enkele van deze kanttekeningen.

Kwantitatieve vraag

Het model is feitelijk vooral een kwantitatief evenwicht. De kwalitatieve vraag zit meer impliciet in het model verwerkt – het kan een aanleiding zijn om te verhuizen – maar wordt niet per se duidelijk uit het model.

Rationeel handelen

Het 4Q-model model is verder gebaseerd op een neoklassieke denkwijze, hetgeen wil zeggen dat de marktinformatie volledig en voor iedereen beschikbaar is en dat actoren op basis van deze informatie volledig rationeel handelen. Zoals hiervoor reeds geschetst blijkt de vastgoedmarkt in veel gevallen zeer in transparant te zijn. Daarbij komt dat er in de praktijk wel degelijk sprake is van transactiekosten die prijsvorming beïnvloeden (Van der Post, 2005). Daarmee is het model vooral indicatief voor het functioneren van kantorenmarkten.

Kantorenmarkt niet homogeen

Zoals gesteld in paragraaf 2.2 is de kantorenmarkt bij uitstek een heterogene markt. Het 4Q-model maakt echter geen kwalitatief onderscheid en ziet de markt als homogeen. Leegstand is dan ook niet expliciet opgenomen in het 4Q-model. Colwell heeft hierop een aanpassing in het model aangebracht door leegstand als variabele in het vierde kwadrant op te nemen (Colwell, 2002). Colwell hanteert hierbij een belangrijk kwalitatief uitgangspunt dat leegstand dient te kunnen concurreren. Niet concurrerende kantoren worden beschouwd als incurant en vallen dus buiten het model. Deze incurante kantoren zijn in theorie afgeschreven. Gezien het sterk heterogene karakter van de kantorenmarkt en de snel veranderende behoeften van eindgebruikers blijft het onderscheid tussen courant en incurant lastig te objectiveren. Zowel de gebouweigenschappen als de locatie eigenschappen spelen hierbij een belangrijke rol. Onderzoek, o.a. het onderzoek van Besselaar (2011), stelt dat het onderscheid tussen courant en incurant op een kantorenmarkt alleen kan worden bepaald door het doen van onderzoek op object- en locatie niveau.

2: Theorieonderzoek

Onttrekkingen incurante objecten als een aparte deelmarkt?

Op zichzelf zijn onttrekkingen van als incurant bestempelde objecten weliswaar als *afschrijvingen* opgenomen in het vierde kwadrant. Het is echter niet gedefinieerd als een daadwerkelijke deelmarkt waarop exogene factoren van invloed zijn. Op deze deelmarkt zijn ook exogene veranderingen te bedenken, zoals de prijsontwikkeling van woningen als basis voor alternatieve aanwendbaarheid van het kantoor. Des te hoger de woningprijzen des te aantrekkelijker het is om kantoren te transformeren naar woningen. Hier uit zicht feitelijk ook de kwalitatieve wensen van eindgebruikers.

Eén factor model

Het 4Q-model koppelt op praktische wijze deelmarkten aan elkaar. Het nadeel van het model is echter dat er slechts één exogene verandering tegelijk kan worden onderzocht, terwijl er in de praktijk vaak meerdere veranderende omstandigheden tegelijk plaatsvinden (Van Gool et al, 2013). Deze kunnen in de praktijk ook zelfs tegengestelde effecten bewerkstelligen. Deze complexiteit maakt het relevant om in dit onderzoek in te zoomen op de werking van een kantorenmarkt in de praktijk. Het is op basis van voorgaande helder dat er impact te vinden is aan de gevolgen van eindgebruikerseisen. De volgende paragraaf gaat daarom nader in op de inhoud van deze veranderende wensen. Deze paragraaf vormt de input voor het uiteindelijke toetsende onderzoeksgedeelte.

2.5 VERANDERENDE EINDGEBRUIKERSEISEN

Zoals hiervoor gesteld worden exogene veranderingen in de eindgebruikersmarkt veroorzaakt door een verandering in de kantorenwerkgelegenheid en het gemiddelde ruimtegebruik per medewerker. In kwantitatieve zin bepalen deze variabelen gezamenlijk de omvang van de vraag en daarmee de totale ruimtebehoefte op de kantorenmarkt. Vanwege de heterogeniteit van kantoren werken veranderende eindgebruikerseisen als een katalysator op de economische veroudering van kantoorgebouwen. Wanneer de eindgebruikerseisen in snel tempo veranderen kunnen voorheen courante kantoren veranderen in incurante kantoren. Deze ontwikkeling staat aan de basis van polarisatie op kantorenmarkten tussen courante en incurante kantoren. Gezien het risico op versnelde economische veroudering van kantoren is begrip van trends en ontwikkelingen ten aanzien van eindgebruikerseisen essentieel. Een juist begrip hiervan kan voorkomen dat publieke en private actoren in de praktijk elkaar in een beleidsmatige mismatch houden.

Hieronder volgt een analyse van trends en ontwikkelingen die momenteel centraal staan bij de vestigingsplaatskeuze van eindgebruikersmarkt. Eerder onderzoek van Arkenbout (2012) naar de voorkeuren van eindgebruikers in de creatieve industrie heeft relevant onderscheid gemaakt in *locatie, gebouw en gebruik*. Geheel volgens het karakter van dit onderzoek worden allereerst de trends en ontwikkelingen in het gebruik van kantoren door eindgebruikerseisen geanalyseerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het jaarlijks internationaal onderzoek naar trends en ontwikkelingen binnen het gebruik van kantoren welke reeds jaren wordt uitgevoerd door vastgoedadviseur CBRE. De onderzoeken in de afgelopen jaren hebben laten zien dat veel eindgebruikers, na jaren van diepe crisis, over het algemeen nog sterk gefocust waren op herstel. Het minimaliseren van kosten stond hierbij hoog op de agenda van de eindgebruiker. Sinds 2017 wordt bij bepaling van de huisvestingsstrategie van veel eindgebruikers elementen als *kostenreductie* steeds vaker gecombineerd met een focus op *opbrengsten*.

2: Theorieonderzoek

Gebruik

In de jaren '90 van de vorige eeuw zijn nieuwe vormen van kantoorgebruik ontstaan welke samengevat vallen onder de term *Het Nieuwe Werken*. Nieuwe vormen van kantoorgebruik speelden in op maatschappelijke-, economische- en technologische ontwikkelingen. In deze periode werd het kantoor van een organisatie steeds vaker een actief bedrijfsmiddel welke het behalen van organisatiedoelen mede faciliteert. Sterker nog, het kantoor is voor veel werkgevers een belangrijk instrument van onderscheidend vermogen welke strategisch kan worden ingezet om op de krappe arbeidsmarkt werknemers aan de organisatie te binden. Het nieuwe kantoor van een organisatie dient de werkgever een optimale werkomgeving te bieden, op een aantrekkelijke locatie te staan en dient tevens een aansprekende uitstraling te hebben. De volgende ontwikkelingen zijn van invloed op het gebruik van het kantoor door medewerkers.

Mobiliteitsbeleid

Op het gebied van mobiliteit geldt dat nieuwe generaties minder waarde hechten aan een leaseauto. Medewerkers zijn door andere vervoersmogelijkheden en digitalisering mobieler en werken in toenemende mate plaats onafhankelijk. Omdat medewerkers altijd een afweging maken hoe snel ze op een bepaalde locatie zijn, moet de drempel voor medewerkers om naar kantoor te komen zo klein mogelijk zijn (Jasperse, 2013). In de praktijk blijkt dat eindgebruikers steeds meer behoefte hebben aan een centraal gelegen vestigingslocatie met een goede openbaar vervoer bereikbaarheid.

Technologische ontwikkelingen

Literatuuronderzoek toont aan dat *Het Nieuwe Werken* gezien moet worden als een verandering van de kantooromgeving, dat voortkomt uit nieuwe ontwikkelingen op het gebied van ICT. Vanwege technologische ontwikkelingen is het mogelijk dat medewerkers in plaats van op een werkplek op kantoor ook buiten het kantoor hun werkzaamheden kunnen uitvoeren. Dit houdt in dat *Het Nieuwe Werken* plaats onafhankelijk is geworden waarmee technologische ontwikkelingen volgens onderzoek van Bentvelzen (2012) een grote invloed hebben gehad op de kantooromgeving.

Aan de hand van de laatste technologische ontwikkelingen worden kantoren in snel tempo *slimmer* gemaakt. Door gebruik te maken van disruptieve technologie en data analyse is de eindgebruiker steeds beter in staat om efficiënt en flexibel gebruik van het kantoor te maken. Mede hierdoor is er bij eindgebruikers een steeds grotere behoefte aan flexibele huur van kantoren waar zogenaamde SMART oplossingen voor handen zijn die het gebruiksgemak van een kantoor voor medewerkers verbeteren.

Werkplekconcepten

De hierboven beschreven technologische ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren een grote invloed uitgeoefend op de werkplekconcepten van eindgebruikers in kantoren. *Het Nieuwe Werken* welke in de jaren '90 haar intrede bij eindgebruikers deed was voornamelijk gericht op de individuele werkplek. Bij *Het Nieuwe Werken* stond *activiteit gerelateerd werken* en *flexibel werken* centraal. Door de implementatie van *Het Nieuwe Werken* zijn medewerkers vrijer in de keuze van de werkomgeving. Zo werkte in 2010 ca. 32% van alle werknemers korte of langere tijd per week thuis (Bentvelzen, 2012). Er is geen bestaande literatuur over de kwantitatieve afname van het ruimtegebruik maar in de praktijk is bekend dat dergelijke werkplekconcepten hebben gezorgd voor aan afname van het gemiddelde ruimtegebruik per medewerker.

2: Theorieonderzoek

Ook de verhouding tussen primaire werkplekken en secundaire ruimten binnen het kantoor werd op basis van nieuwe werkplekconcepten aangepast. Dergelijke kantoorconcepten kenmerken zich door een bepaalde basisindeling, ook wel zoning, van een gebouw. Hierbij worden ondersteunende centrale functies vaak op een bepaalde wijze ten opzichte van elkaar gepositioneerd om de kans op ontmoeting met collega's, buiten het eigen team of afdeling, zo groot mogelijk te maken (Jasperse, 2013). De laatste jaren heeft de trend op het gebied van werkplekconcept zich verder doorontwikkeld. Onder aanvoering van bedrijven in opkomende sectoren veranderden samenwerkingsvormen op kantoor zich snel. Aan de hand van invloeden van het *Agile working* principe richten organisaties zich nog meer op *samenwerking* en *open communicatie* tussen meerdere personen, zowel van binnen als van buiten de organisatie. Vooral binnen snel groeiende sectoren zoals de IT & Media sector hebben *Agile working* concepten zich in korte tijd van disruptief naar gemeen goed ontwikkeld. Dergelijke innovatieve werkplekconcepten hebben baat bij grote open kantoorverdiepingen en sluiten over het algemeen niet aan bij veel verouderde kantoren welke zijn gerealiseerd aan de hand van een cellenstructuur (De Groot, 2012).

Flexibiliteit

Gezien de onzekere toekomst als gevolg van groei of krimp op de organisatie van veel eindgebruikers is er een steeds sterkere behoefte aan flexibiliteit in de huur van kantoorruimte. Veel *Services Offices* formules spelen in op deze trend door veelal op centraal gelegen locaties turn-key kantoren te verhuren met flexibele huurperioden. Vooral veel start-ups en scale-ups maken op grote schaal gebruik van dergelijke *Services Offices*. Dit is voor traditionele bedrijven interessante ontwikkeling waardoor er ook incubator locaties ontstaan waar start-ups en grote corporates elkaar versterken. Daarnaast geldt dat als gevolg van nieuwe accountancy standaard IFRS welke veel grotere eindgebruikers dienen te hanteren worden huurovereenkomsten voor kantoorruimte geactiveerd op de balans. Als gevolg van deze trend is het de verwachting dat eindgebruikers in de toekomst steeds huurovereenkomsten met een kortere looptijd en meer flexibiliteit zullen afsluiten.

Gezondheid

Ook de gezondheid van de medewerker wordt een steeds belangrijkere factor binnen het kantoor. Kantoormedewerkers besteden over het algemeen een groot deel van de dag op kantoor. Een gezonde medewerker is niet alleen minder snel ziek maar is ook secuurder en productiever. Tot voor kort waren actoren in de kantorenmarkt vooral gericht op duurzaamheid. Hierbij is duurzaamheid een begrip dat grotendeels gelieerd is aan het gebouw en daarmee met name relevant voor de eigenaar van het kantoor. De energiestaat van een kantoor of het BREEAM certificaat zijn voor eindgebruikers over het algemeen *nice-to-haves*. anno 2017 ligt de nadruk meer op zaken die binnen een kantoor effect hebben op de gezondheid van medewerkers. Hierbij wordt in plaats van *het gebouw* vooral gelet op *het gebruik* waardoor dit voor eindgebruikers veel waardevoller is. De opkomst van zogeheten WELL certificering welke het gebruik en indirect de gezondheid van werknemers in een kantoor adresseert is hier een steeds vaker gehanteerde afgeleide van.

2: Theorieonderzoek

Effecten gebruik op gebouw en locatie

Als gevolg van de veranderende gebruik van kantoren door eindgebruikers veranderen de ruimtelijke-, technische-, functionele- en duurzaamheids- en locatie eisen die eindgebruikers stellen aan kantoorgebouwen. Samenvattend zijn anno 2017 de volgende trends op gebouw- en locatieniveau van toepassing:

- Absolute voorkeur voor grote kantoorvloeren.
- Behoeft aan hogere technische kwaliteit vanwege intensiever ruimtegebruik.
- Van single-tenant naar multi-tenant met gezamenlijk te gebruiken voorzieningen.
- Opkomst van *slimme kantoren* met functionele SMART oplossingen.
- Opkomst van *Services Offices* formules met flexibele kantoorconcepten.
- Aandacht voor gezondheid als thema met WELL certificering als maatstaf.
- Voorkeur voor centraal gelegen kantoorlocaties in de nabijheid vaneen Openbaar vervoersknooppunt en voorzieningen.

Samenvatting gebruikerscriteria

Aan de hand van de beschreven trends en ontwikkelingen op het gebied van eindgebruikerseisen zijn enkele hoofdzakelijke consequenties voor kantoorgebouwen en de locatie waar deze staan onderzocht. Uit deze zaken zijn relevante criteria te destilleren welke kunnen worden gehanteerd bij het praktijkonderzoek. Samenvattend zijn de volgende centrale huisvestingscriteria gedefinieerd:

1. Locatie eigenschappen (incl. bereikbaarheid, parkeren en voorzieningen).
2. Ruimtelijke eigenschappen (met name omvang kantoorvloeren).
3. Technische eigenschappen
4. Secundaire voorzieningen in het kantoor
5. Imago en uitstraling
6. Duurzaamheidsaspecten (incl. gezondheid medewerker)

Ter verificatie en versterking van relevante criteria is aanvullend literatuuronderzoek gedaan. In het onderzoek van De Groot (2012) staan huisvestingskenmerken welke van belang zijn bij *Het Nieuwe Werken* centraal. De door De Groot in haar onderzoek gehanteerde criteria zijn samengesteld na literatuuronderzoek, twee praktijkvoorbeelden, diepte interviews en een enquête. Deze verschillende criteria zijn weergegeven in figuur 5.2.

Figuur 5.2 Locatie- een gebouwcriteria onderzoek De Groot (2012)

Locatie	Gebouw
Bereikbaarheid per auto	Indelingsflexibiliteit
Bereikbaarheid per OV	Installaties
Voorzieningen	Vloergrootte
Uitstraling omgeving	Lichtinval
Nabijheid andere kantoren	Kwaliteit interieur
Ruimtelijk-visuele kwaliteit locatie	Duurzaamheid
	Aantrekkelijke entree
	Parkeergelegenheid
	Parkeercapaciteit
	Verdiepingshoogte
	Gebouwworm
	Kwaliteit exterieur
	Uitnodigende functionele trap
	Café en of vergaderfaciliteit bij de centrale entree

2: Theorieonderzoek

De locatie- en gebouwcriteria zoals gedefinieerd in het onderzoek van De Groot (2012) zijn op een meer gedetailleerd niveau samengesteld. Voor zo ver als relevant zijn deze criteria meegenomen in de samenstelling van criteria voor het praktijkonderzoek. Om in het praktijkonderzoek mismatches tussen vraag en aanbod aan te tonen is een enkel criteria, zoals de kwaliteit van het interieur, minder relevant omdat dit element gebouwonafhankelijk zou kunnen worden aangepast. Het onderzoek beperkt zich tot gebouwfunktionele elementen.

Huurprijs

De invloed van de huurprijs wordt, net als in veel andere onderzoeken naar eindgebruikerseisen, ook binnen dit onderzoek niet als op zichzelf staand criteria meegewogen. De huurprijs wordt beschouwd als een resultante van de mate waarin de gebouw- en locatie criteria aansluiten bij de daadwerkelijke eisen van eindgebruikers.

2.6 CENTRAL BUSINESS DISTRICTS

Vestigingsplaatsvoorkeuren

Internationaal onderzoek heeft reeds aangetoond dat de omgeving van de werklocatie positief kan bijdragen en de effectiviteit en creativiteit van werknemers (Bentvelzen, 2012). De mate waarin er in de omgeving van het kantoor voorzieningen te vinden zijn staat hierbij centraal. In onderzoek van Jasperse (2013) zijn de volgende bevindingen gedaan rondom voorzieningen. Kaplan (2007) heeft bijvoorbeeld vastgesteld dat het ziekteverzuim door een recreatieve werkomgeving vermindert. Van Dinteren (2011) maakt een koppeling met onderzoeken naar werkomgevingen in Engeland. Zo is na onderzoek onder medewerkers in Chiswick Park te Londen besloten het aanbod voorzieningen in de directe omgeving uit te breiden met uiteenlopende voorzieningen, zoals een stomerij, besteldienst voor levensmiddelen, restaurants, zwembad, sportcentrum en de organisatie van activiteiten als avondcursussen, lezingen en sociale events (Van Dinteren, 2007).

In Nederland wordt de stedenbouwkundige positionering van kantorenlocaties bepaald door twee mechanismen: het ontsluitingspotentieel vanuit de infrastructuur en de zoneringsgedachte van de moderne stedenbouw (De Vos, 2009). De eerste kantoren waren dan ook te vinden in de centra van steden. Sinds de jaren '70 en '80 werd de bereikbaarheid met de auto steeds belangrijker en in de functionele stedenbouw werden functies vaker gescheiden. Kantoren werden in deze tijd vaak gebouwd op monofunctionele gebieden op goed bereikbare locaties langs snelwegen. De huidige tendens is het mengen van functies op kantorenlocaties, zodat multifunctionele gebieden ontstaan (Jasperse, 2013). Dit verklaart de populariteit van centraal gelegen kantorenlocaties met multifunctioneel karakter zoals *Central Business Districts* in grote steden.

De populariteit van *Central Business Districts* is ook goed te verklaren aan de hand van de locatie theorie van de Duitse klassiek econoom Von Thünen volgens wie de prijs van producten niet alleen door de grondprijs maar tevens door transportkosten wordt bepaald. In relatie tot kantoren kan worden gesteld dat de locatiesynergie vanwege de aanwezigheid van meerdere eindgebruikers in hetzelfde gebied aan partijen grote voordelen biedt. De eindgebruiker is nabij haar afzetmarkt gevestigd. Daarnaast geldt gezien de *War for Talent* op de arbeidsmarkt anno 2017 voor veel eindgebruikers geldt dat de beste vestigingsplaats daar is waar medewerkers gemakkelijk kunnen komen. De medewerker staat centraal en vormt in die zin de theoretische afzetmarkt.

3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

3.1 INLEIDING

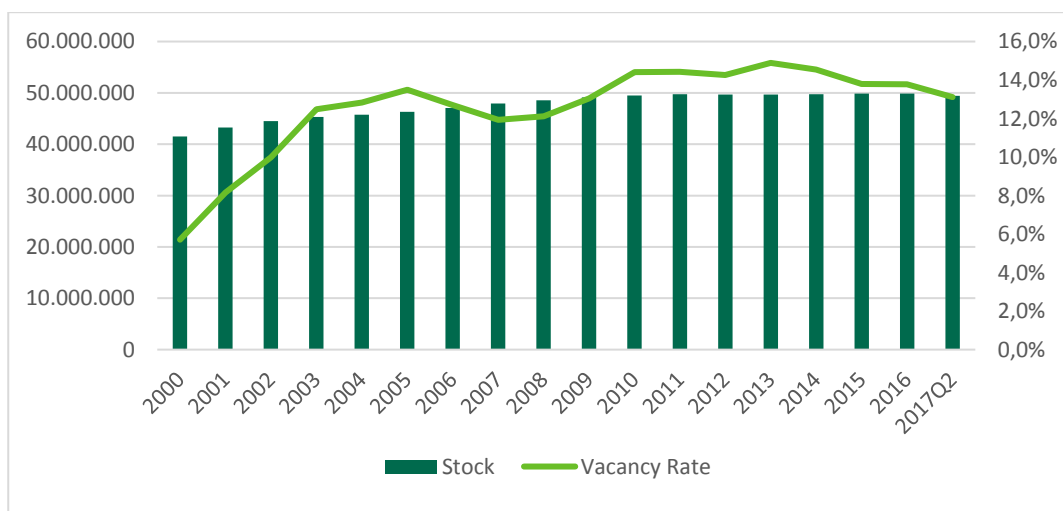
Alvorens dieper in te gaan op de ins & outs van de Rotterdamse kantorenmarkt, volgt dit hoofdstuk eerst een korte analyse van de ontstane leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt. Daarnaast wordt ook de mate van polarisatie op de Nederlandse kantorenmarkt geadresseerd. Vervolgens wordt aandacht besteed aan oplossingsrichtingen op basis waarvan het evenwicht op de Nederlandse kantorenmarkt kan worden hersteld. Samenvattend wordt hiermee de volgende deelvraag uit hoofdstuk 1 beantwoord:

4. *Waarom is ondanks het economisch herstel op de kantorenmarkt nog altijd geen hernieuwd evenwicht gevonden en op welke wijze kan het evenwicht in de kantorenmarkt wel worden hersteld?*

3.2 OORZAKEN LEEGSTAND NEDERLANDSE KANTORENMARKT

Terwijl de Nederlandse economie anno 2017 weer gestaag groeit en de vastgoedmarkt in de breedte een sterk herstel laat zien, is de Nederlandse kantorenmarkt nog altijd niet in evenwicht. Er bestaat een *mismatch* tussen vraag naar kantoorruimte door eindgebruikers en het aanbod. Zoals weergegeven in figuur 3.1 staat in Nederland anno 2017 in totaal nog altijd 13,1% van de totale kantorenvorraad leeg. Dit komt neer op ruim 6,5 miljoen m² kantoorruimte (CBRE, 2017).

Figuur 3.1 Ontwikkeling leegstand in Nederland



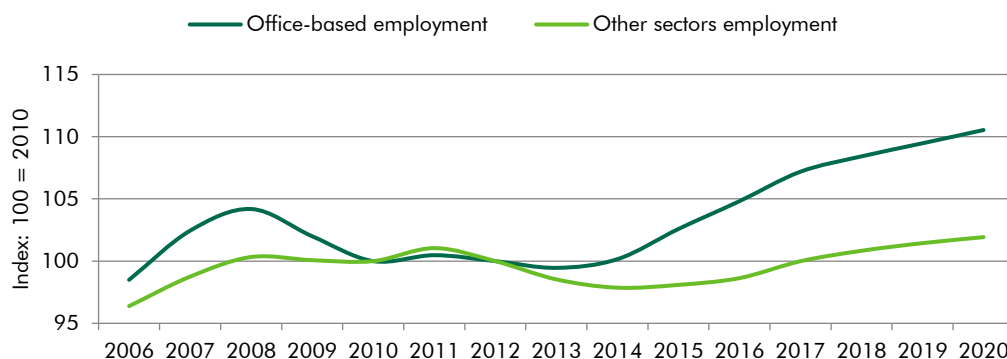
Tijdens de periode van economische groei tussen 1995 en 2000 liep de leegstand van kantoren in 2000 zelfs terug tot een minimum van 5,7%. Sinds de eeuwwisseling hebben verschillende conjuncturele perioden van groei en krimp zich in snel tempo afgewisseld. Lang is nieuwbouw een antwoord geweest op de uitbreidingsvraag die in de markt bestond (Donkers, 2015). Vooral na 2002 toen de economische groei als gevolg van de internetbubbel omsloeg kwamen er met rekenschap van de varkenscyclus nog altijd grote volumes nieuwbouw kantoren op de markt waardoor de leegstand in die periode spectaculair is opgelopen. In 2008 slaat vervolgens de kredietcrisis toe op een uiterst ongelukkig moment en schiet de leegstand omhoog tot een ongekend niveau (Zuidema, 2010). Omdat in deze periode ook het niveau van onttrekkingen van kantoren uit de markt op een zeer beperkt niveau bleef steken, is de voorraad van kantoren in de eerste tien jaar van deze eeuw gestegen van in totaal 40 miljoen m² in 2000 naar bijna 50 miljoen m² in 2011.

3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

3.3 KWANTITATIEVE INVLOED EINDGEBRUIKERS OP LEEGSTAND

Welke invloed hebben de omstandigheden op de eindgebruikersmarkt in kwantitatieve zin op de ontwikkeling van de leegstand in Nederland gehad? Volgens het 4Q-model zijn de belangrijkste indicatoren van exogene veranderingen in de eindgebruikersmarkt de kantorenwerkgelegenheid en gemiddeld ruimtegebruik per medewerker. Wanneer deze twee elementen worden geanalyseerd valt op dat ondanks de invloed van de ICT-crisis na 2002, de kredietcrisis na 2008 en de invloed van *Het Nieuwe Werken*, de totale vraag naar kantoorruimte in het eerste decennium van deze eeuw aanzienlijk is gestegen. Lange tijd had de kantoorruimtemarkt het karakter van een uitbreidingsmarkt. Vooral de stijging van de kantorenwerkgelegenheid in de periode rond de eeuwwisseling en de periode tussen 2005 en 2007 waren hier debet aan. Figuur 3.2 toont de ontwikkeling van de kantorenwerkgelegenheid sinds 2006. Hieruit valt op te maken dat op basis van de krimp van de kantorenwerkgelegenheid de kantorenmarkt sinds 2008 is veranderd in een vervangingsmarkt. De prognoses voor de komende jaren impliceren dat de kantorenmarkt weer een uitbreidingsmarkt zou kunnen worden.

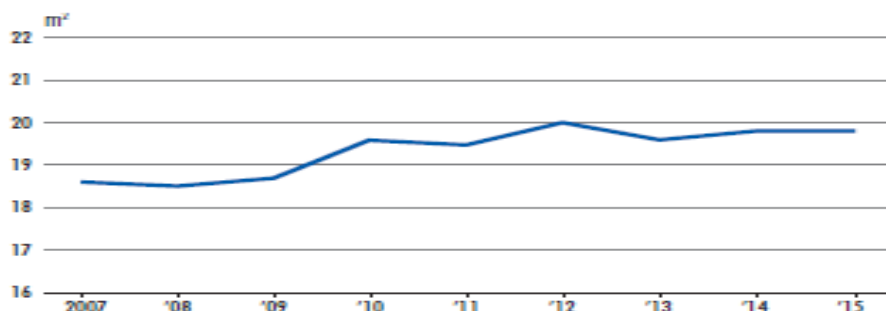
Figuur 3.2 Ontwikkeling (kantoren)werkgelegenheid in Nederland



Het gemiddelde ruimtegebruik per werkplek is volgens het NFC de afgelopen jaren relatief stabiel geweest. Figuur 3.3 geeft weer dat het *ruimtegebruik per werkplek* over de periode tussen 2010 en 2016 zelfs licht is toegenomen. Aangenomen wordt dat door *activiteit gerelateerd werken* en *flexibel werken* het gemiddelde *ruimtegebruik per medewerker* wel negatief is beïnvloedt. Er is helaas nauwelijks betrouwbaar onderzoek gedaan naar de effecten van flexibel werken op de totale ruimtebehoefte van eindgebruikers.

Figuur 3.3 NFC index kantoren 2016

GEMIDDELDE VLOEROPPVLAKTE PER WERKPLEK



3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

Naast de reguliere leegstand dient ook de verborgen leegstand in acht genomen te worden. verborgen leegstand houdt in dat eindgebruikers van kantoren een verandering van de omvang van hun organisatie nog niet direct kunnen omzetten in een verandering in het aantal gehuurde m²ers. Lang lopende huurovereenkomsten en de praktische afmetingen van het bewuste kantoor staan dergelijke flexibiliteit in het huren van efficiënte en passende kantoorruimte in de weg. Soms anticiperen werkgevers ook op toekomstige groei van de organisatie. Volgens onderzoek van Colliers in 2013 bedraagt de huidige verborgen leegstand van kantoorruimte in huur en eigendom bij kantoorgebruikers gemiddeld 11% van de kantorenvorraad met een bandbreedte van 6%-16%. Colliers ging er hierbij vanuit dat wanneer driekwart van de eindgebruikers deze verborgen leegstand zou afstoten, de kantorenleegstand tot 2018 nog eens met 19-24% van de voorraad zou toenemen (Colliers, 2013). De ontwikkeling van de leegstand laat onder impuls van de economische groei zien dat dit in de praktijk niet gebeurd is.

Toch leiden de stijgende werkgelegenheid en het stabiele ruimtegebruik per werkplek ook niet tot een scherpe daling van de leegstand. Naast *flexibel werken* en het invullen van *verborgen leegstand* spelen er wellicht nog andere factoren van meer structurele aard een rol waardoor een hernieuwd evenwicht vooralsnog niet gevonden is.

3.4 KWALITATIEVE INVLOED EINDGEBRUIKERS OP LEEGSTAND

De totale ruimtebehoefte op een kantorenmarkt wordt zoals gesteld in kwantitatieve zin gevormd door de combinatie van kantorenmakingsgelegenheid en het gemiddeld ruimtegebruik per medewerker. Vanwege de heterogeniteit van kantoren en de snel veranderende eindgebruikerseisen wordt de economische veroudering van kantoren versneld. In meer kwalitatieve zin werken veranderende eindgebruikerseisen als katalysator van leegstand. Actoren op de kantorenmarkt lijken anno 2017 steeds meer bewust te worden dat niet kwantitatieve maar de kwalitatieve aspecten een groot deel van de leegstand in stand houden. Deze bewustwording legitimeert de toevoeging die Colwell in 2002 heeft gedaan aan het 4Q-model. Een zeker deel van de leegstand is niet meer concurrerend en vormt daarmee dan ook geen onderdeel meer van de kantorenmarkt. Deze ontwikkeling kan worden gedefinieerd als polarisatie in de kantorenmarkt.

Een van de eerste onderzoeken die de polarisatie op de Nederlandse kantorenmarkt signaleerde was het onderzoek *Werking in kantorenoveraanbod / analyse marktwerking* (Zuidema et al., 2010). Dit onderzoek wijst op een lange periode van herstel van evenwicht, waarbij er steeds meer sprake zal zijn van een tweedeling in de markt, met enerzijds sneller evenwicht op gezonde locaties en anderzijds minder snel evenwicht op verouderde locaties met veel leegstand. Hierna heeft voormalig vastgoedadviseur DTZ Zadelhoff in 2011 categorisch onderscheid gemaakt tussen de mate van courantheid van leegstaande kantoren. DTZ Zadelhoff betoogde in vervolgonderzoek in 2015 nog dat het structurele leegstand rond die tijd ruim een derde van het totaal bedroeg. Hiermee is verondersteld dat bijna 3.000.000 m² kantoorruimte incurant is. Sinds 2011 werd de leegstand in verschillende onderzoeken steeds vaker gezien als een kwalitatief probleem in plaats van kwantitatief. In het meest recente onderzoek van Cushman & Wakefield uit 2017 blijkt dat slechts een klein deel van de leegstand in de meest courante categorie - *kansrijk* - zit. Figuur 3.4 geeft de verschillende categorieën en de verhouding ertussen weer.

3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

Ten aanzien van het onderscheid tussen de verschillende categorieën kan worden gesteld dat een kantoor *kansarm* is indien deze voor een periode van minimaal 3 jaar leeg staat. Het onderscheid tussen *kansrijk* en *kans hebbend* aanbod wordt veroorzaakt door het aantal voorzieningen in de nabijheid van het kantoor.

Figuur 3.4 Leegstand verdeeld in categorieën (Cushman & Wakefield, 2017).



In figuur 3.5 wordt de verhouding van leegstand tussen categorieën in relatie gebracht tot de totale leegstand. Het is discutabel om te stellen dat er slechts 2.5% concurrerende leegstand is, omdat een deel van de *kans hebbende* categorie wellicht nog kansrijk gemaakt kan worden. Op basis van de steeds sneller veranderende eisen die eindgebruikers aan kantoren stellen lijkt het niet voor de hand te liggen dat alle *kans hebbende* kantoren per definitie *kansrijk* kunnen worden na renovatie. Gezien het heterogene karakter van kantoren blijft een verdeling van leegstand in categorieën zonder onderzoek op gebouwniveau arbitrair.

Figuur 3.5 Verhouding overaanbod

CATEGORIE	OVERAANBOD IN METRAGE	% VAN HET TOTALE OVERAANBOD	% VAN DE TOTALE VOORRAAD
Kansrijk:	1.235.000 m ²	19%	2,5%
Kans hebbend:	3.120.000 m ²	48%	6,3%
Kansloos:	2.145.000 m ²	33%	4,3%
Totaal	6.500.000 m²	100%	13.1%

Bron: Cushman & Wakefield, verwerking op basis van data CBRE

Rekening houdend met het kwalitatieve onderscheid tussen het courante deel en het incurante deel van de kantorenmarkt volgen in de volgende paragrafen enkele algemene oplossingsrichtingen om het evenwichtsherstel in beide delen van de kantorenmarkt te herstellen.

3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

3.5 EVENWICHTSSHERSTEL IN DE INCOURANTE KANTORENMARKT

De leegstand van kantoren was in het jaar 2010 opgelopen tot 14,4% van de totale voorraad, wetende bijna 7,2 miljoen m². Met de groeiende leegstand van kantoren en de steeds verder verslechterende economische ontwikkelingen, werden actoren op de kantorenmarkt steeds meer bewust van de negatieve consequenties van de opgelopen leegstand. Tot op het hoogste publieke overheidsorgaan, het Ministerie van VROM, werd het probleem van leegstand in 2010 geadresseerd:

'De grote omvang van de structurele leegstand van kantoren in Nederland neemt problematische vormen aan. Een hoge structurele leegstand is verspilling van ruimte en kapitaal en is ook voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling nadelig. Dit moet met vereende krachten worden aangepakt!'

Gezien de omvang van de totale leegstand en de aanzienlijke hoeveelheid incurante kantoren wordt een volledig evenwichtsherstel in het incurante deel van de kantorenmarkt niet op korte termijn verwacht. Deze incurante kantoren hebben, ook na een eventuele renovatie, geen toekomst als kantoorruimte. Per definitie kan balans in dit deel van de markt alleen gevonden worden door onttrekkingen uit de markt, hetzij door sloop hetzij door transformatie. *Balans* op een incurante kantorenmarkt is overigens een vreemde beschrijving aangezien het impliceert dat er in bepaalde mate frictieleegstand zou moeten zijn omwille van marktwerking. Dit terwijl deze kantoren niet meer door eindgebruikers zullen worden opgenomen. Dat er in Nederland anno 2017 toch nog ruim twee miljoen m²'ers incurante kantoren in de markt zijn is volgens onderzoek van Ter Horst (2010) te danken aan een aantal aanzienlijke blokkades in de markt welke onttrekkingen hebben getoond. Hieronder volgen een aantal van deze blokkades:

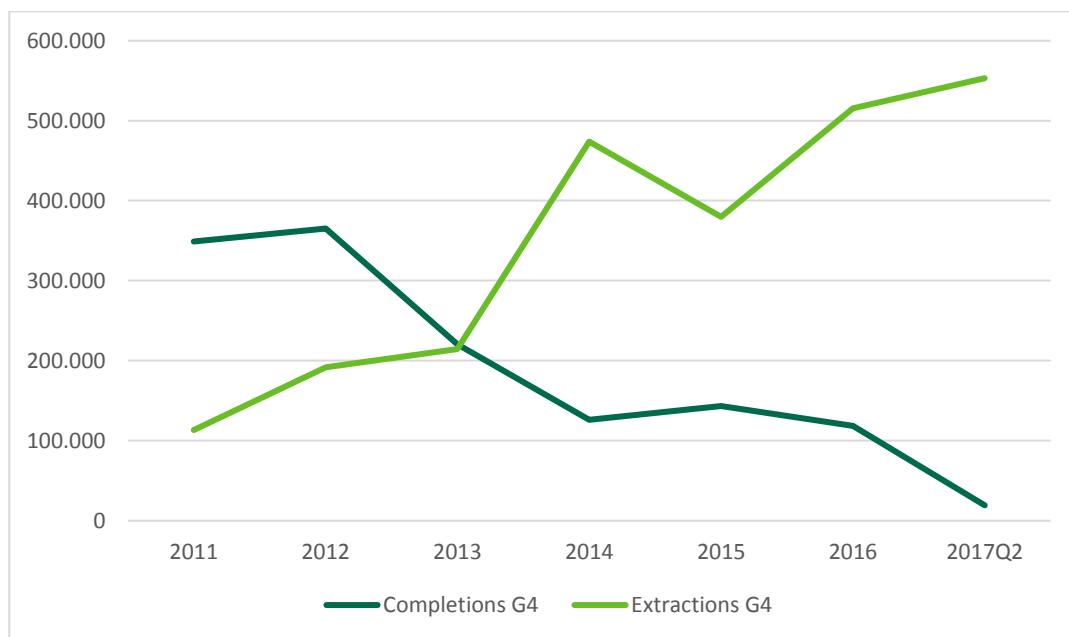
- **Omgevingskenmerken:** transformaties vinden vaak niet plaats omdat er op de bewuste kantorenlocatie niet of nauwelijks vraag is naar een andere functie.
- **Financiële aspecten:** kantoren vertegenwoordigen over het algemeen de hoogste vastgoedwaarde dus is transformatie naar een andere functie bijna niet mogelijk.
- **Fiscale aspecten:** na een transformatie van een kantoorgebouw naar een residentieel gebouw kan de BTW over de verbouwingskosten niet meer afgetrokken worden door de verhuurder.
- **Specifieke gebouwkenmerken:** de technische aspecten van een incurant kantoor bijvoorbeeld met betrekking tot veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid.
- **Juridische kenmerken:** de beperkende rol van het Bouwbesluit betekenen dat transformaties vaak moeten voldoen aan strengere regelgeving voor nieuwbouw. Bovendien is voor een transformatie vaak een bestemmingswijziging nodig.
- **Organisatorische overwegingen:** veel kantorenbeleggers zijn traditioneel gericht op het optimaliseren van huurinkomsten en het beperken van jaarlijks exploitatiekosten. Ze zijn niet of nauwelijks bekend met de woningmarkt en het transformatieproces.
- **Leeftijd kantoren:** Nederlandse kantoren hebben een redelijk jonge leeftijd. Een meerderheid van kantoren zijn gebouwd na 1980. Aangezien veel beleggers met een lange termijn perspectief investeren in kantoren houden zij over het algemeen geen rekening met forse afschrijvingen op korte termijn.

3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

Ten aanzien van de financiële aspecten dient te worden aangetekend dat beleggers vaak niet bereid c.q. verplicht zijn om versnelde afschrijvingen te nemen op hun kantoren. Ook bij de taxatie van kantoren werden kantoren door *smoothing* en *lagging* kunstmatig op hogere marktwaarde getaxeerd. Daarnaast werden nieuwe kantoren gekocht zonder dat incentives door projectontwikkelaars via zogenaamde *sideletters* aan hen bekend waren. Bij de waardering van hun kantoren werd dus te beperkt rekening gehouden met deze waarde drukkende incentives.

Als karakteristieke voorbeelden van dergelijke incurante kantoren wordt vaak verwezen naar enkele kantorenlocaties in de nabijheid van grote steden welke in de jaren '90 zijn ontwikkeld. Bijvoorbeeld kantorenparken als het Rivium in Capelle aan den IJssel, Plaspoelpolder in Den Haag. Anno 2017 zijn een aantal van de hierboven genoemde blokkades echter in mindere mate of zelfs in het geheel niet meer van toepassing. Voornamelijk de positieve ontwikkeling van de woningmarkt heeft ervoor gezorgd dat transformaties van incurante kantoren naar woningen, voornamelijk die gelegen in de nabijheid van grote steden, de afgelopen jaren steeds vaker mogelijk zijn. Veel beleggers anticiperen hierop door op incurante kantoren te kopen waarbij wordt gespeculeerd op toekomstige transformatie. Figuur 3.6 geeft weer dat in de G4 een gestage groei van onttrekking van kantoren heeft plaatsgevonden. Sinds 2016 zijn dit zelfs meer dan 500.000 m² onttrokken kantoren per jaar. In figuur 3.5 is gesteld dat er in Nederland circa 2.145.000 m² incurante kantoren zijn die ook na renovatie niet meer courant worden en dus niet meer worden opgenomen. Omdat een deel van deze incurante kantoren niet gelegen zijn in de nabijheid van grote steden maar ook op voor woningbouw onaantrekkelijke locaties zal, ondanks de golf aan onttrekkingen, een gehele oplossing voor de incurante kantorenmarkt naar verwachting niet op korte termijn plaatsvinden.

Figuur 3.6 Nieuwbouw vs. onttrekkingen in de G4

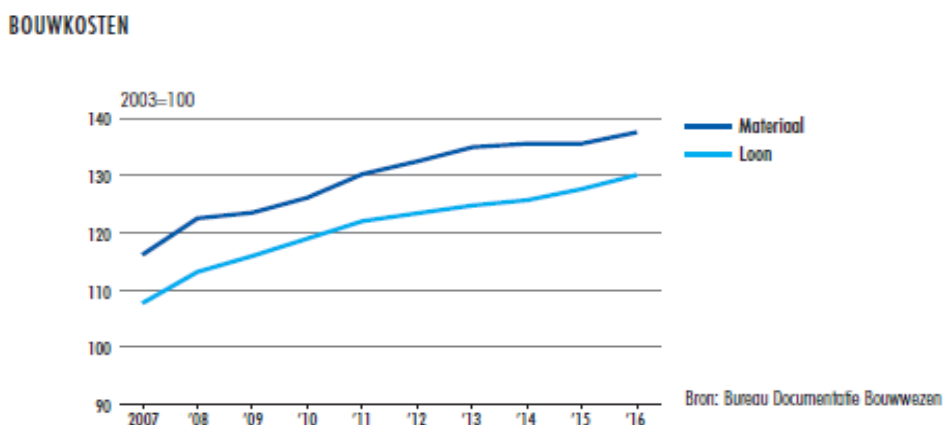


3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

3.6 EVENWICHTSHERSTEL IN DE COURANTE KANTORENMARKT

Figuur 3.6 geeft weer dat in de periode 2011 tot en met Q2 2017 in de G4 de nieuwbouwontwikkeling van kantoren nagenoeg perfect negatief correleert met onttrekkingen. Daar waar er in 2011 nog circa 350.000 m² aan nieuwe kantoren werden opgeleverd is dit vandaag de dag bijna nihil. Meer dan de maatschappelijke factoren zijn volgens de theorie van het 4Q-model de ontwikkeling van bouwkosten een exogene invloedsfactor op de ontwikkelmarkt. Het verloop van deze bouwkosten is weergegeven in figuur 3.7 (NVM, 2016). Gevoelsmatig heeft in de praktijk heeft de maatschappelijke houding ten opzichte van nieuwbouw, bijvoorbeeld vorm gegeven door restrictief beleid vanuit de overheden, een grotere invloed uitgeoefend op de nieuwbouwstop dan de bouwkostenontwikkeling weergegeven in figuur 3.7. Dit wordt ondersteund door het feit dat de gestegen bouwkosten in elk geval tot 2012 nauwelijks effect op de hoeveelheid nieuwbouw heeft gehad.

Figuur 3.7 Ontwikkeling bouwkosten



Op basis van de leegstandclassificatie in figuur 3.3 is gebleken dat het courante deel van de leegstand in Nederland met 1.235.000 m² circa 19% van de totale leegstand betreft hetgeen slechts 2,5% van de totale voorraad omvat. In verhouding tot de jaarlijkse opname van kantoorruimte, welke momenteel op een niveau van circa 1.000.000 m² per jaar ligt, kan worden gesteld dat er een alarmerend tekort aan beschikbare courante kantoren is. Dit zorgt voor een zekere krapte in het meest courante deel van de kantorenmarkt. In de praktijk is deze krapte goed merkbaar. Bijvoorbeeld op enkele populaire kantorenlocaties zoals enkele deelgebieden in Amsterdam waar de leegstand van kantoren inmiddels gezakt naar percentages van onder 5%.

Uit de verschillende statistieken blijkt dat op de kantorenmarkt er via de beleidsmatige mismatch tussen actoren er een nieuwbouwstop geldt. Deze nieuwbouwstop staat in theorie voor bepaalde eindgebruikers op bepaalde locaties een mogelijke kwaliteitsverbetering van het kantoor in de weg. Rekening houdend met de varkenscyclus zal de krapte in het courante segment de komende jaren naar verwachting groter worden. Dat nieuwe kantoren dit risico kunnen ondervangen wordt onderschreven door de NVM. In een recent onderzoek van de NVM (2017) is de mismatch in de kantorenmarkt op hoofdlijnen onderzocht en wordt het ontstane tekort aan nieuwbouwkantoren in cijfers blootgelegd.

3: Marktonderzoek: Leegstand en polarisatie

Uitbreidingsvraag

De uitbreidingsvraag is direct afhankelijk van de toename van de kantoorhoudende werkgelegenheid. In Nederland was volgens het Centraal Planbureau in 2015 sprake van circa twee miljoen banen in kantoorhoudende sectoren. Het Centraal Planbureau (2015) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario *Hoog* en het scenario *Laag*. De NVM hanteert, met name vanwege de positieve verwachting van de economische ontwikkeling, het scenario hoog en gaat voor de komende periode uit van een gemiddeld groeipercentage van de werkgelegenheid in Nederland van circa 0,48% per jaar. Uitgaande van het gemiddeld ruimtegebruik per werkplek zoals weergegeven in figuur 3.3, zonder correctie voor *flexibel werken*, geldt volgens de NVM een jaarlijkse behoefte van circa 200.000 m² kantoorruimte vanwege de uitbreidingsvraag.

Vervangingsvraag

Naast de uitbreidingsvraag is er volgens het NVM behoefte aan vervanging van verouderde kantoren. In het onderzoek wordt gerefereerd aan de levensduur van een kantoorpand welke volgens Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) (2012) gemiddeld 75 jaar bedraagt. Jaarlijks wordt dus een deel van de kantorenvoorraad incurant. De vervangingsvraag zal niet volledig neerslaan in nieuwbouw, maar deels ook in renovatie. Over het algemeen wordt jaarlijks een percentage van 0,5% van de voorraad gehanteerd als het deel van de vervangingsvraag dat door middel van nieuwbouw wordt ingevuld. Voor Nederland komt dit neer op circa 250.000 m² aan nieuwe kantoren uit vervangingsvraag per jaar. Samen met de uitbreidingsvraag is er volgens het NVM in de komende jaren jaarlijks behoefte aan circa 450.000 m² aan nieuwe kantoren.

4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

4.1 INLEIDING

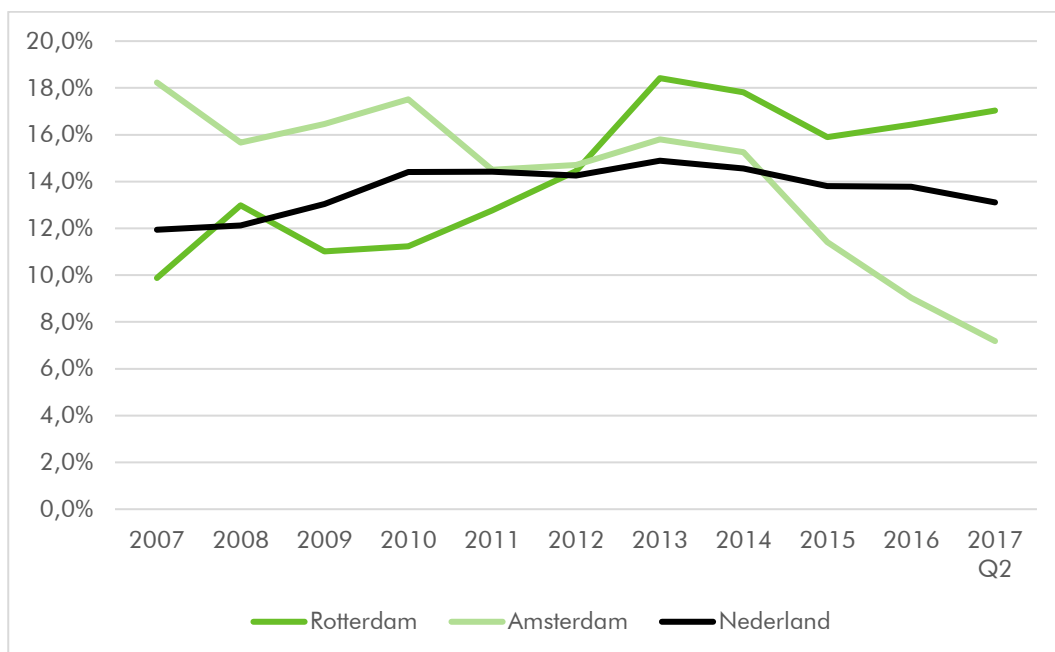
Op basis van de bevindingen in de vorige hoofdstukken en ten behoeve van nadere beantwoording van de centrale onderzoeksvraag dient de Rotterdamse kantorenmarkt nader onderzocht te worden. Alvorens naar de specifieke toekomstige eisen van eindgebruikers van kantoorruimte en de geschiktheid van het bestaande aanbod te kijken, wordt in dit hoofdstuk allereerst de werking van de Rotterdamse kantorenmarkt op specifieke karakteristieken onderzocht waarmee de volgende deelvraag uit hoofdstuk 1 wordt beantwoord:

5. Welke specifieke kenmerken en ontwikkelingen karakteriseren de Rotterdamse kantorenmarkt en meer specifiek die van het Rotterdam CBD?

4.2 LEEGSTANDSONTWIKKELING

Exemplarisch voor het gebrek aan evenwicht op de Nederlandse kantorenmarkt is Rotterdam. De Rotterdamse kantorenmarkt kent zoals weergegeven in figuur 4.1 met 17% namelijk een relatief hoog leegstandspercentage. In Rotterdam hebben vergelijkbare oorzaken ten grondslag gelegen aan de groei van de leegstand zoals deze ook in het landelijke beeld te zien zijn. De effecten van de kredietcrisis zijn in Rotterdam echter heftiger gebleken dan in veel andere grote steden in Nederland. Figuur 4.1 zet de ontwikkeling van de leegstand in Rotterdam in perspectief tot de ontwikkeling van de landelijke leegstand en de leegstand op de Amsterdamse kantorenmarkt. Hierbij valt op dat Rotterdam met name sinds 2009 een relatief sterke groei van de leegstand heeft gekend. Sindsdien heeft de landelijke leegstand zich stabiel ontwikkeld en is op de Amsterdamse kantorenmarkt zelfs krapte ontstaan.

Figuur 4.1 Leegstandsontwikkeling Rotterdam vs. landelijk en Amsterdam



De reden van de explosieve stijging van de leegstand in Rotterdam na 2007 kan grotendeels worden verklaard aan de hand van het feit dat Rotterdam van oudsher een groot cluster bank- en verzekeringswezen huisvestte welke in de afgelopen kredietcrisis in Rotterdam is gedecimeerd. Met name het Rotterdam CBD, van oudsher hét financiële zakencentrum van Rotterdam, heeft als gevolg hiervan veel extra leegstand zien toegevoegd worden.

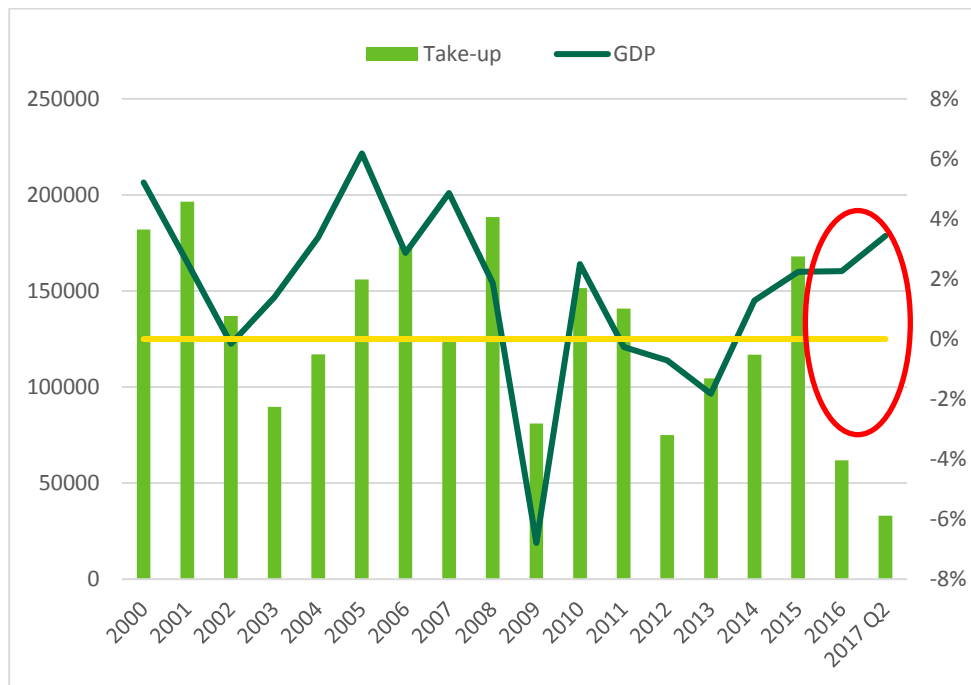
4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

Daarnaast heeft de gemeente Rotterdam zelf midden in de crisis al haar eigen kantoren gecentraliseerd in enkele nieuwbouwkantoren. Hierdoor zijn nog eens waardoor tienduizenden extra m²'ers aan verouderde kantoren op de markt gekomen. Tot slot heeft de wereldwijde economische krimp na 2007 een zwaar effect op de overslag in de Rotterdamse haven gehad. Aangezien in Rotterdam een groot deel van de kantorenmarkt direct of indirect gelieerd is aan de Rotterdamse haven heeft dit de groei van de leegstand verder versterkt. Sinds 2013 ontwikkelt de leegstand in Rotterdam zich relatief stabiel. Het is opvallend dat ondanks het verbeterde sentiment in de algehele kantorenmarkt en de populariteit van grote steden de leegstand in Rotterdam sinds 2015 juist weer een stijgende lijn laat zien. In potentie heeft dit deels met ontwikkelingen aan de aanbodzijde te maken en deels met een gebrek aan opname door eindgebruikers.

4.3 OPNAMEANALYSE

Gedurende de kredietcrisis is de economische groei in Rotterdam sterk achteruit gelopen. Figuur 4.2 geeft weer dat de sterke economische groei in de jaren na 2002 werd ingewisseld voor een periode van economische krimp. In het literatuuronderzoek is gebleken dat economische ontwikkelingen theoretisch een sterke samenhang toont met de kantorenwerkgelegenheid en de opname van kantoren door eindgebruikers. *Opname* wordt gedefinieerd aal de huur van een beschikbaar kantoor. Huurverlengingen waarbij een eindgebruiker blijft huren op de bestaande locatie behoren daarmee niet tot de opname.

Figuur 4.2 Opname vs. economische groei Rotterdam (tot en met Q2 2017)



In figuur 4.2 is de genoemde samenhang duidelijk te herkennen. Hierbij is het echter opvallend dat de opname van kantoorruimte in de jaren 2016 en 2017 - tot het tweede kwartaal - sterk is teruggelopen terwijl de economie juist aantrekt. In het praktijkonderzoek wordt nader beoordeeld in hoeverre een kwalitatieve mismatch hieraan ten grondslag ligt. Hieronder volgt eerst een nadere analyse van trends binnen de Rotterdamse opnameontwikkeling.

4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

Opname analyse

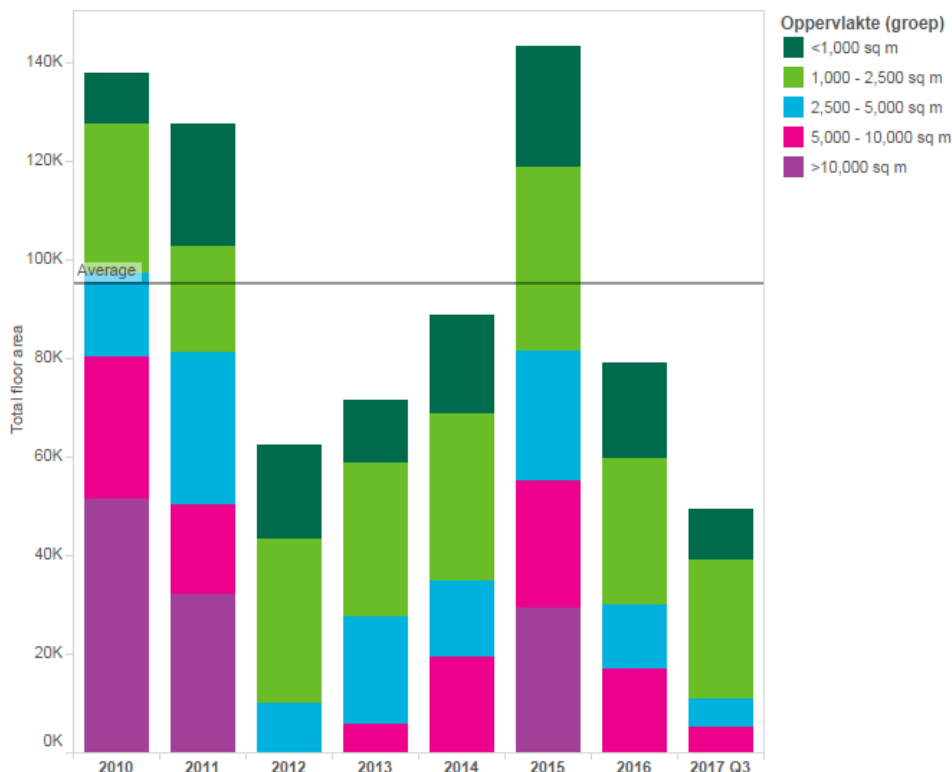
Binnen de analyse van de opnameontwikkeling worden achtereenvolgens de omvang van de huurders, de sector waarin de huurder toebehoort en de locatie waar kantoren worden opgenomen onderzocht. Op basis hiervan kunnen bepaalde trends en ontwikkelingen worden geduid welke in het praktijkonderzoek nader onderzocht zullen worden.

Omvang huurders:

Wanneer de opname wordt gespecificeerd op basis van de omvang van eindgebruikers, is er een duidelijke trend te herkennen dat het aandeel in de opname van kleinere kantoorgebruikers steeds groter wordt. Omgekeerd gesteld ontbreken grotere eindgebruikers. Figuur 4.3 toont aan dat na het jaar 2011 er nauwelijks nog eindgebruikers van > 5.000 m² kantoorruimte zijn die kiezen voor een verhuizing. Van enkele grotere transacties is bovendien bekend dat dit opname door zogeheten *Services Offices* betreft. Veel van dergelijke formules hebben sinds 2015 in Rotterdam een substantieel metrage aangehuurd welke zij op hen beurt doorverhuren aan kleinere huurders hetgeen op dat moment geen formele opname meer is.

Als kanttekening kan worden aangehaald dat bij relatief lage totale opname dankzij een gebrek aan opname door grotere eindgebruikers de leegstand in principe ook niet stijgt. In een vervangingsmarkt, zoals de Rotterdamse kantorenmarkt zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld, schuilt er achter de opname door grote eindgebruikers ook een zeker risico. Direct na het ontstaan van de kredietcrisis was de opname weliswaar relatief hoog maar liep tegelijkertijd de leegstand nog harder op. Eindgebruikers namen in de periode na verhuizing vaak minder meters op dan dat zij achterlieten op de oude locaties.

Figuur 4.3 Opname specificatie Rotterdam: omvang eindgebruikers (tot en met Q3 2017)



4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

Ten aanzien van de opname door grotere eindgebruikers kan nog worden aangetekend dat aan aanzienlijk aantal van hen in de periode van 2006 t/m 2012 naar een nieuwbouw kantoor in de stad zijn verhuisd. Hierbij hebben zij zich gecommitteerd aan langjarige huurovereenkomsten. De afgelopen jaren hebben veel van deze eindgebruikers voor een verlenging van de huurovereenkomst geopteerd, met soms een teruggave van een deel van de gehuurde kantoorruimte.

Sectorale verschuiving:

Figuur 4.4 toont de onderverdeling van de opname over verschillende sectoren waarin de eindgebruikers in Rotterdam actief zijn. In de jaren 2010 en 2011 zijn de voor Rotterdam traditionele sectoren zoals *Energy and Utilities*, *Finance*, *manufacturing* en *Retail & Distribution* ruim vertegenwoordigd zijn in de totale opname. In de jaren vanaf 2012 wordt het aandeel van traditionele sectoren minder en blijken een aantal voor Rotterdam nieuwe sectoren zoals *Media & Technology* te groeien.

Zoals hierboven al aangegeven geldt dat er sinds 2015 sprake is van een forse toename van de opname door de sector *Serviced Offices*. Dit betreffen kantoren operators zoals het Cambridge Innovation Center, Spaces, Tribes en Regus, welke reguliere kantoren huren en deze op flexibele basis en in een vaak turn-key staat doorverhuren aan vaak kleinere eindgebruikers van kantoorruimte. In de praktijk maken voornamelijk *start-ups* en *scale-ups* gebruik van dergelijke kantoren. De vraag kan worden gesteld of de initiële aanhuur door de operator tot opname gerekend mag worden. Feit is dat in Rotterdam verschillende *Serviced Office* formules zeer succesvol inspelen op de trend van flexibele verhuur en opkomt van veel nieuwe bedrijvigheid.

Figuur 4.4 Opname specificatie Rotterdam: sector eindgebruikers (Q3 2017)

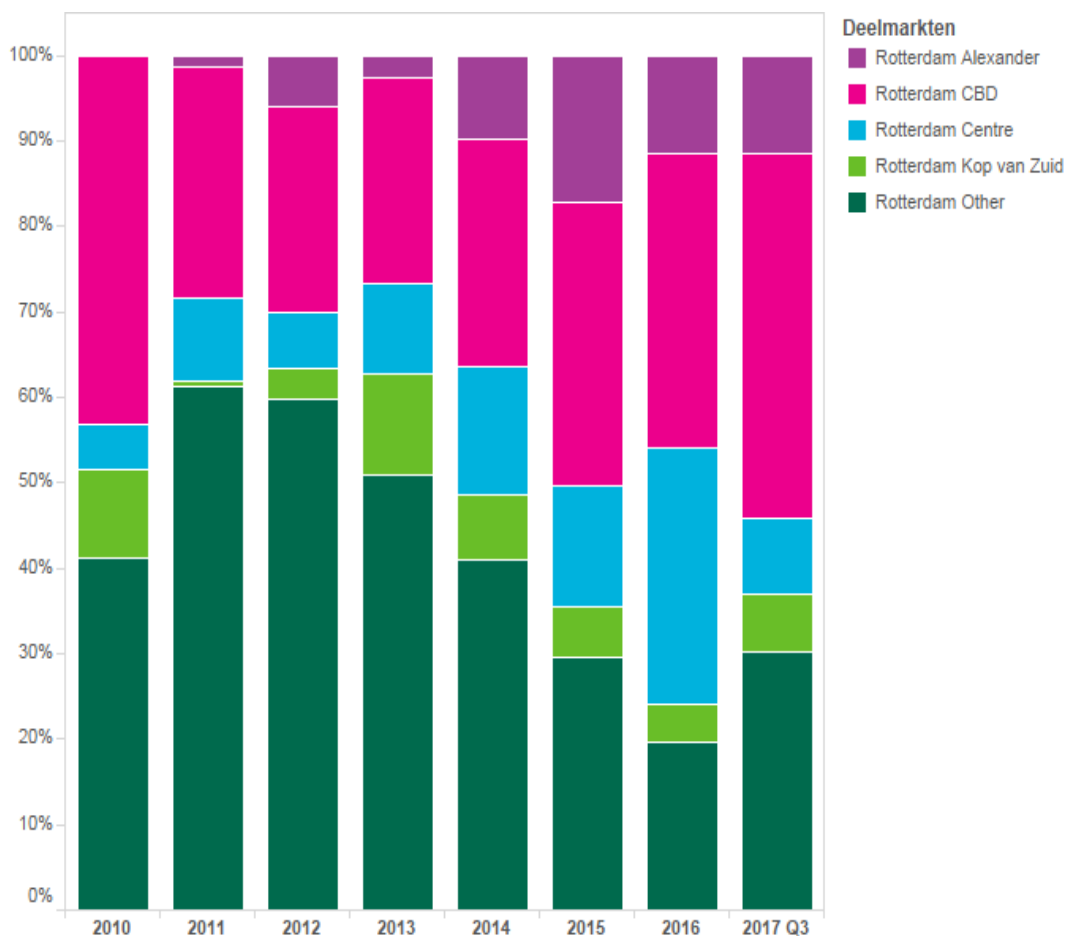


4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

Opname per locatie:

Figuur 4.5 toont de opname per deelgebied. Voor Rotterdam blijkt dat, geheel in lijn met de trends op het gebied van kantoorgebruik door eindgebruikers zoals beschreven in paragraaf 2.5, met name de centraal gelegen deelgebieden die een goede connectie met het openbaar vervoer hebben en veel secundaire voorzieningen in de omgeving hebben steeds meer in de totale opname vertegenwoordigd zijn. In Rotterdam zijn Rotterdam Alexander, Het Rotterdam CBD en Rotterdam Centre - overig - locaties die tot deze categorie kunnen worden gerekend.

Figuur 4.5 Opname specificatie Rotterdam: locatie eindgebruikers (Q3 2017)



Conclusies opname analyse

De opname analyse heeft aangetoond dat deze in Rotterdam de afgelopen jaren is achtergebleven bij de macro-economische ontwikkelingen. Samenvattend kunnen de navolgende conclusies getrokken worden:

- Grote eindgebruikers zijn steeds minder vertegenwoordigd in de totale opname
- Nieuwe sectoren zoals Media & Technologie en Serviced Offices vertegenwoordigen een steeds groter aandeel in de totale opname
- De opname vindt tegenwoordig grotendeels plaats op centraal gelegen deelgebieden met een goede OV verbinding en secundaire voorzieningen in de omgeving

4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

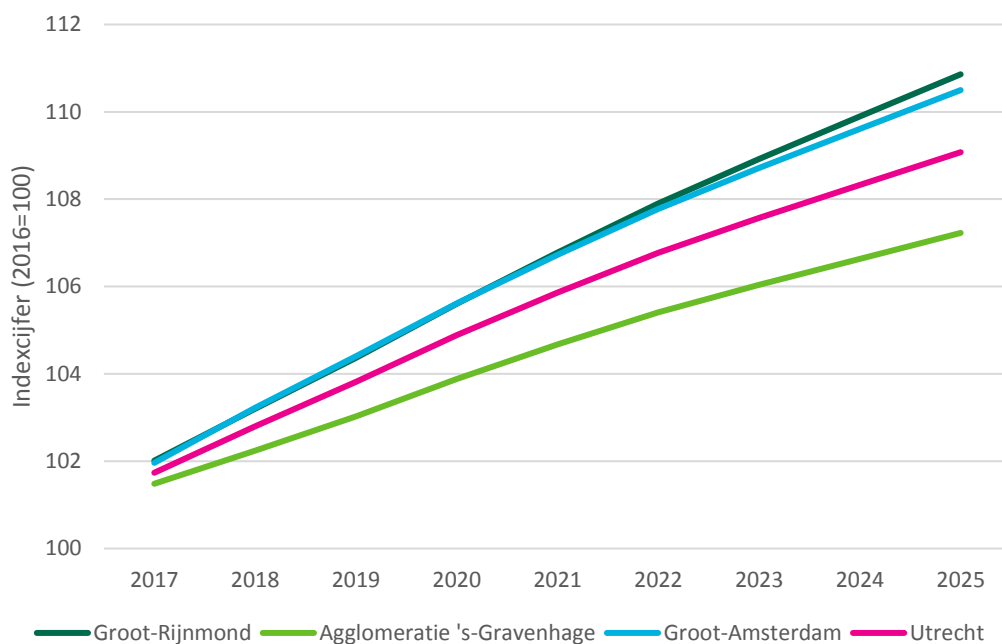
4.4 TOEKOMSTPERSPECTIEF ROTTERDAM

Het toekomstige succes van een kantorenlocatie is deels afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van vraag door eindgebruikers van kantoren. De kantorenwerkgelegenheid in de stad is op haar beurt afhankelijk van macro-economische ontwikkelingen. Toch zijn er ook een aantal meer maatschappelijke trends die invloed uitoefenen op de opname door eindgebruikers en het algehele succes van een kantorenmarkt. Hieronder volgt een uiteenzetting van relevante trends die in de toekomst in meer of mindere mate invloed kunnen uitoefenen op de opnameontwikkeling op de Rotterdamse kantorenmarkt.

Kantorenwerkgelegenheid Rotterdam

Uit de prognose van Oxford Economics ten aanzien van de ontwikkeling van de kantorenwerkgelegenheid in de G4, zoals weergegeven in figuur 4.6, blijkt dat de kantorenwerkgelegenheid in Rotterdam de komende jaren naar verwachting zelfs het hardst van alle grote steden zal stijgen.

Figuur 4.6 Prognose kantoor gebonden werkgelegenheidsontwikkeling G4 (Oxford Economics, bewerking CBRE)

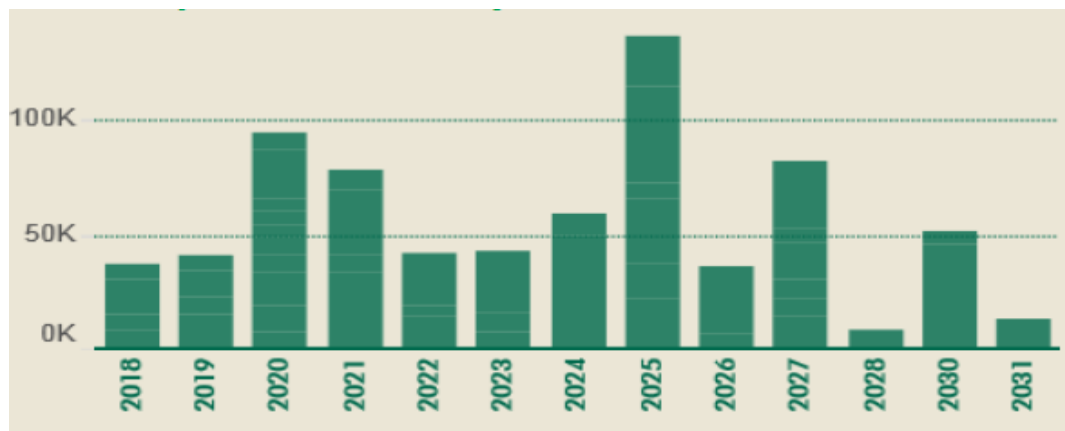


Expiratie huurovereenkomsten

Uit de opname analyse is gebleken dat grotere eindgebruikers in Rotterdam niet of nauwelijks van vestigingslocatie verhuizen. In de aankomende jaren zullen veel van deze doelgroep eindgebruikers worden geconfronteerd met expirerende huurovereenkomsten. Figuur 4.7 toont de expiratiegolf voor specifieke grote eindgebruikers voor de komende jaren. Hieruit blijkt dat er een piek in de expiratiegolf zit rond 2020 en 2021. Daarnaast is er een stevige piek in 2025. Deze eindgebruikers zullen in de jaren in aanloop naar de expiratie van de huurovereenkomst een eventuele verhuizing overwegen. Om ook binnenstedelijke nieuwbouw te kunnen overwegen dient deze overweging op z'n minst drie tot vier jaar voor expiratie plaats te vinden.

4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

Figuur 4.7 Expiratiegolf grotere Rotterdamse eindgebruikers (>5.000 m²)



Van vervangingsmarkt naar uitbreidingsmarkt

Rotterdam geniet als stad een steeds grotere populariteit. Als metropool met internationale allure heeft Rotterdam momenteel een grote aantrekkingskracht op jongeren die in de stad willen wonen. Een stad welke aantrekkelijker is om te wonen is in *the war for talent* voor werkgevers aantrekkelijker om zich in te vestigen. Rotterdam werkt dan ook aan een verbeterde en meer veelzijdige leefomgeving welke meer plaats biedt voor met name de hogere inkomensgroepen. In die zin maakt Rotterdam momenteel nadrukkelijk andere beleidskeuzes dan bijvoorbeeld Amsterdam, waarbij gentrificatie wordt afgeremd door gemeentelijk beleid. Om het grote doel te bereiken heeft de gemeente Rotterdam, in lijn met de controversiële maar toch recent vastgestelde woonvisie, aangekondigd om tot en met 2019 met de bouw van tussen 10.000 – 12.000 nieuwe woningen aan te vangen. Hierbij ligt de nadruk op verdichting in het centrum van de stad, waar een grote hoeveelheid nieuwe woontorens met dure en middel dure appartementen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de populariteit van kantorenmarkten was in figuur 4.1 is te zien dat de leegstand in Amsterdam is teruggelopen naar 7%. Op sommige kantorenlocaties zoals de Zuidas en Amsterdam Zuid-Oost is er inmiddels nauwelijks nog kantoorroimte te huur. Als gevolg van deze krapte zijn de huren in korte tijd aanzienlijk gestegen. Dit maakt de Amsterdamse kantorenmarkt duurder hetgeen een risico vormt voor het concurrerend vermogen bij behoud eindgebruikers en meer specifiek startende ondernemingen.

Ook bedrijven die vanwege de Brexit op Europese schaal naar alternatieve kantorenmarkten kijken kunnen in Amsterdam nagenoeg niet meer terecht. Die bedrijven die vanwege de Brexit wel naar Amsterdam trekken en niet op nieuwbouw kunnen wachten zullen andere eindgebruikers uit de Amsterdamse markt drukken. Een krapte in de Amsterdamse kantorenmarkt kan op termijn leiden tot een verschuiving van kantorenwerkgelegenheid naar andere grote steden in de Randstad waaronder Utrecht en Rotterdam. Gezien haar goede bereikbaarheid, beschikbare kantoren en de relatief aantrekkelijke huurprijzen vormt Rotterdam een interessant alternatief voor Amsterdam.

De genoemde trends bieden Rotterdam de kans sinds jaren het karakter van de kantorenmarkt te veranderen van vervangingsmarkt naar uitbreidingsmarkt. Naast de genoemde vraagaspecten zal het kantorenaanbod als voorwaarde tevens concurrerend moeten zijn met die in andere steden als Utrecht en Amsterdam.

4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

Sectorale verschuiving

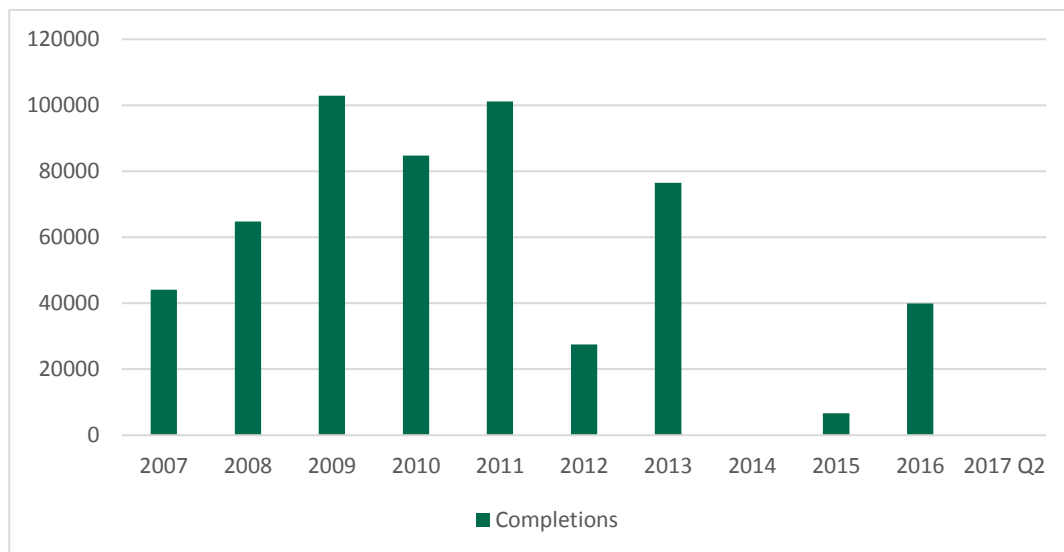
Hiervoor is reeds gebleken dat in Rotterdam er nieuwe sectoren in opkomst zijn. Voor een groot deel is dit te danken aan de transformatie van typische haven- en industriestad naar kennisstad. Vandaag de dag wordt de Rotterdamse haven nog steeds gedomineerd door de fossiele industrie. Het klimaatakkoord dat in 2015 in Parijs werd gesloten heeft als gevolg dat de Rotterdamse haven in snel tempo een transitie naar een duurzame haven zal moeten ondergaan. Een dergelijke transitie zal alleen succesvol kunnen plaatsvinden bij voldoende innovatief vermogen van de lokale economie. Deze innovatie vormt in theorie een aantrekkingskracht op bedrijven.

4.6 NIEUWBOUWSTOP VS. ONTTREKKINGEN

Ondanks de start van de kredietcrisis in 2007 toont figuur 4.8 dat in Rotterdam tot en met 2013 er nog altijd aanzienlijke hoeveelheden nieuwe kantoren op de markt zijn gekomen. Dit komt overeen met het landelijke beeld van nieuwbouwwontwikkelingen zoals geschetst in figuur 3.6. De leegstand in nieuwbouw - bouwjaar na 2014 - is momenteel 22% van het totaal. Dit impliceert dan ook nieuwbouw op *risico* in Rotterdam in de praktijk niet perfect aansluit bij de behoefte van eindgebruikers.

De nieuwbouwwontwikkeling toont ook dat op een enkele uitzondering na in Rotterdam de afgelopen jaren geen nieuwe kantoren zijn ontwikkeld. Het beleid van de gemeente Rotterdam laat in principe alleen nog nieuwbouw van kantoren toe op centraal gelegen locaties als het Rotterdam CBD, de Kop van Zuid en Rotterdam Alexander. Er zijn echter maar zeer beperkt private ontwikkellocaties voor kantoren en het beleid van de gemeente Rotterdam was er tot voor kort op gericht om de ontwikkellocaties in eigendom van de gemeente pas na 2030 te ontwikkelen. Er zijn voor private partijen dus niet of nauwelijks mogelijkheden in Rotterdam om nieuwe kantoren te ontwikkelen.

Figuur 4.7 Ontwikkeling Nieuwbouw kantoren in Rotterdam

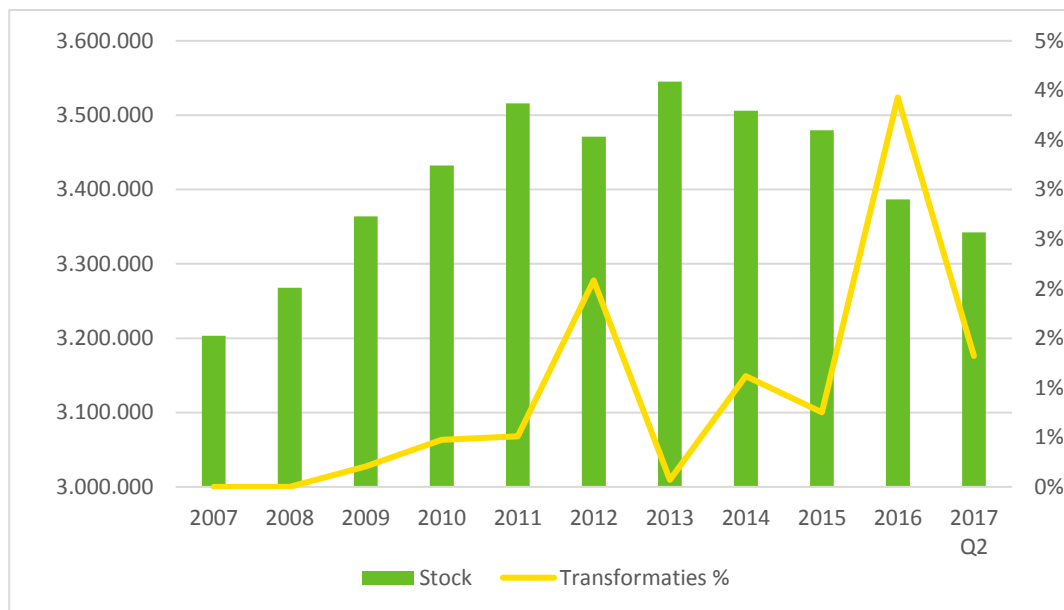


Na de nieuwbouwgolf, die duurde tot het jaar 2013, bereikte de omvang van de kantorenvoorraad van Rotterdam een historisch hoogtepunt van bijna 3.550.000 m². Op de landelijke kantorenmarkt geldt dat er sinds 2013 jaarlijks meer kantoren worden onttrokken dan nieuwgebouwd.

4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

Figuur 4.8 geeft weer dat op de Rotterdamse kantorenmarkt de grootschalige onttrekkingen echter relatief laat van de grond zijn gekomen. Dit heeft alles te maken met de ontwikkeling van de lokale woningmarkt. De prijzen op de Rotterdamse woningmarkt zijn later dan in de andere grote steden in de Randstad gestegen. Op dit moment kent Rotterdam een kantorenvorraad van bijna 3.350.000 m² kantoorruimte.

Figuur 4.8 Ontwikkeling kantorenvorraad en onttrekkingen Rotterdam



Het gemeentelijk beleid in Rotterdam op het gebied van commercieel vastgoed is sinds enkele jaren sterk gericht op het stimuleren en faciliteren van transformaties. In een convenant met stakeholders uit de gehele kantorenmarkt heeft de gemeente zichzelf het doel gesteld om in Rotterdam tot 2021 niet minder dan 350.000 m² kantoorruimte te transformeren. De steeds verder aantrekkende woningmarkt versnelt het tempo van transformaties momenteel steeds sneller. Voor projectontwikkelaars wordt het steeds interessanter om leegstaande kantoren te verwerven en te transformeren. Door de recent aangekondigde transformatie van enkele grote kantoren aan de rand van de stad zoals de voormalige gemeentelijke kantoren op het Marconiplein - totaal 90.000 m² - wordt deze doelstelling naar alle waarschijnlijkheid eerder behaald dan bij ondertekening van het convenant verwacht.

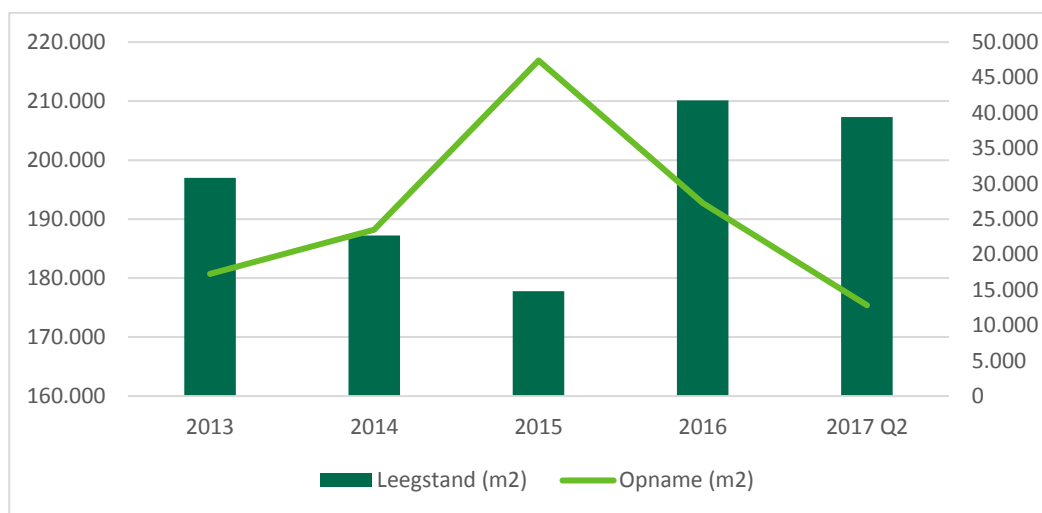
4.7 HET ROTTERDAM CBD VS. AMSTERDAM ZUIDAS

Het Rotterdam RCD is vanwege haar centrale ligging, de aanwezige voorzieningen en de goede connectiviteit de meest prominente kantorenlocatie in Rotterdam. In potentie voldoet het gebied op locatieniveau aan de eisen die steeds meer eindgebruikers van kantoorruimte naar verwachting in de toekomst aan hun vestigingsplaats zullen stellen. Opvallend genoeg is juist de kantorenmarkt in het Rotterdam CBD momenteel zwaar in disbalans hetgeen de afweging rondom het nieuwbouwvraagstuk in het gebied des te complexer maakt. Figuur 4.9 toont dat de leegstand in het Rotterdam CBD momenteel ruim 200.000 m² bedraagt. Dit houdt in dat ruim 27% van de totale voorraad leeg staat. In vergelijking met de leegstand op vergelijkbare prominente locaties in de andere grote steden in Nederland en zelfs in vergelijking met de gemiddelde leegstand in Rotterdam is dit substantieel te noemen.

4: Marktonderzoek: De Rotterdamse kantorenmarkt

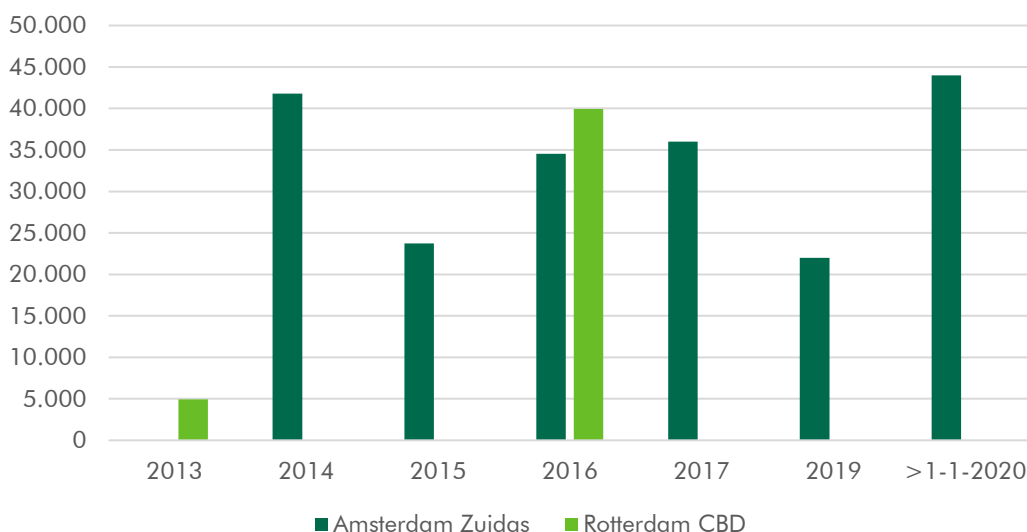
Figuur 4.9 toont ook dat de opname in het Rotterdam CBD een piek in 2015 heeft gekend. Dit is deels het gevolg van de oplevering van het nieuwe Centraal Station in 2014 en deels door de opkomst van *Serviced Offices* die zich in het gebied hebben gevestigd. Ook in het Rotterdam CBD is in de jaren daarna is de opname echter weggezakt.

Figuur 4.9 Leegstands- en opnameontwikkeling in het Rotterdam CBD



Een interessante statistiek is de gemiddelde leeftijd de kantoorgebouwen in het Rotterdam CBD welke 1972 is. Ter vergelijking, de gemiddelde leeftijd van kantoorgebouwen op de Amsterdamse Zuidas is 1992. Dit impliceert een groot kwaliteitsverschil tussen de Rotterdamse- en Amsterdamse kantorenvoorraad hetgeen een mogelijke beperking in het concurrentievermogen van Rotterdam is. Zoals eerder in dit onderzoek gesteld is frictieleegstand op een kantorenmarkt met relatief oude kantoren weliswaar hoger (Van der Gijp, 2009) maar met ruim 27% leegstand in het Rotterdam CBD is er echter ver verwijderd van frictieleegstand. De aankomende jaren worden er in het Rotterdam CBD geen nieuwe kantoren opgeleverd. Figuur 4.10 toont aan dat terwijl op de Zuidas aanzienlijke hoeveelheid nieuwe kantoren worden gebouwd er in Rotterdam een bouwstop geldt.

Figuur 4.10 Nieuwbouw(pipeline) Rotterdam CBD vs. Zuidas Amsterdam



5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

5.1 INLEIDING

In hoofdstuk 4 is in meer kwantitatieve zin geconstateerd dat de Rotterdamse kantorenmarkt in de afgelopen periode een zeer specifieke ontwikkeling heeft doorgemaakt. Op belangrijke onderdelen verschilt de Rotterdamse kantorenmarkt sterk van andere kantorenmarkten zoals bijvoorbeeld die van Amsterdam. Hiermee is legitimering gegeven voor een lokaal georiënteerd praktijkonderzoek gegeven. In het hierna volgende praktijkonderzoek is het woord dus allereerst aan de eindgebruiker. Op basis van het praktijkonderzoek worden de navolgende deelvraag uit hoofdstuk 1 beantwoord:

6. *Hoe verhouden de toekomstige eisen van Rotterdamse eindgebruikers zich ten opzichte van het - beschikbare - aanbod in het Rotterdam RCD en is het kwantitatieve mismatch ook een kwalitatief karakter?*

5.2 OPERATIONALISEREN

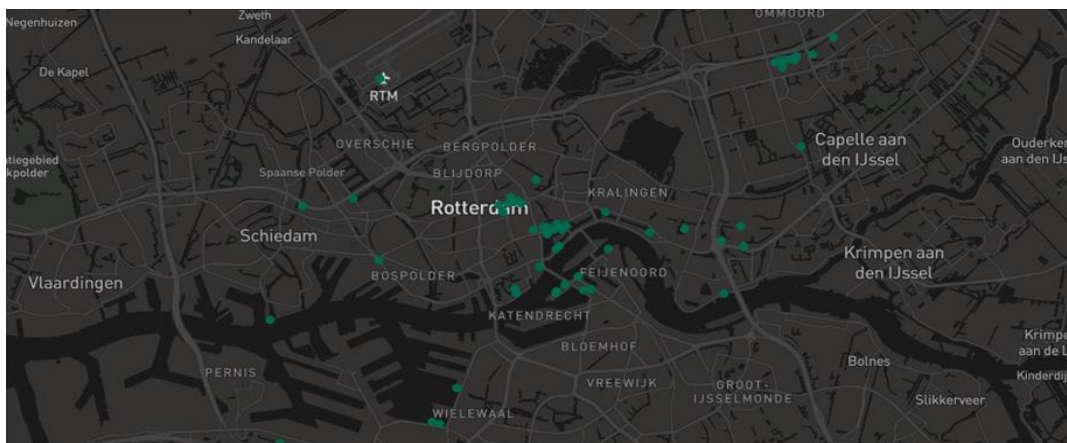
Hieronder volgt een toelichting op de wijze waarop de variabelen van het praktijkonderzoek zijn geoperationaliseerd.

Populatie

De eindgebruikers van kantoorruimte staan in het praktijkonderzoek centraal. Binnen de opname analyse in hoofdstuk 4 is geconstateerd dat vooral de grotere eindgebruikers de afgelopen jaren steeds minder vertegenwoordigd zijn in de totale opname. Is er geen behoefte aan andere kantoorruimte of zijn er geen kwalitatief acceptabele kantoren beschikbaar? Het eindgebruikersonderzoek zoekt hierop het antwoord. Als eindgebruikerspopulatie zijn dan ook alle werkgevers in de Rotterdamse agglomeratie (Rotterdam, Schiedam, Capelle aan den IJssel, Barendrecht) geselecteerd welke minimaal 5.000 m² kantoorruimte huren.

De samengestelde populatie omvat in totaal 65 organisaties welke zijn weergegeven in figuur 5.1. In totaal vertegenwoordigen deze organisaties met ruim 900.000 m² aan gehuurde kantoren ruim een kwart van de totale Rotterdamse kantorenmarkt. De respondenten die namens eindgebruikers de enquête hebben ingevuld zijn veelal direct verantwoordelijk voor de algehele kantoorhuisvesting van hun organisatie. Tot de respondenten behoren facilitaire managers of directieleden.

Figuur 5.1 Vestigingslocatie Rotterdamse eindgebruikers >5.000 m² kantoorruimte



5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

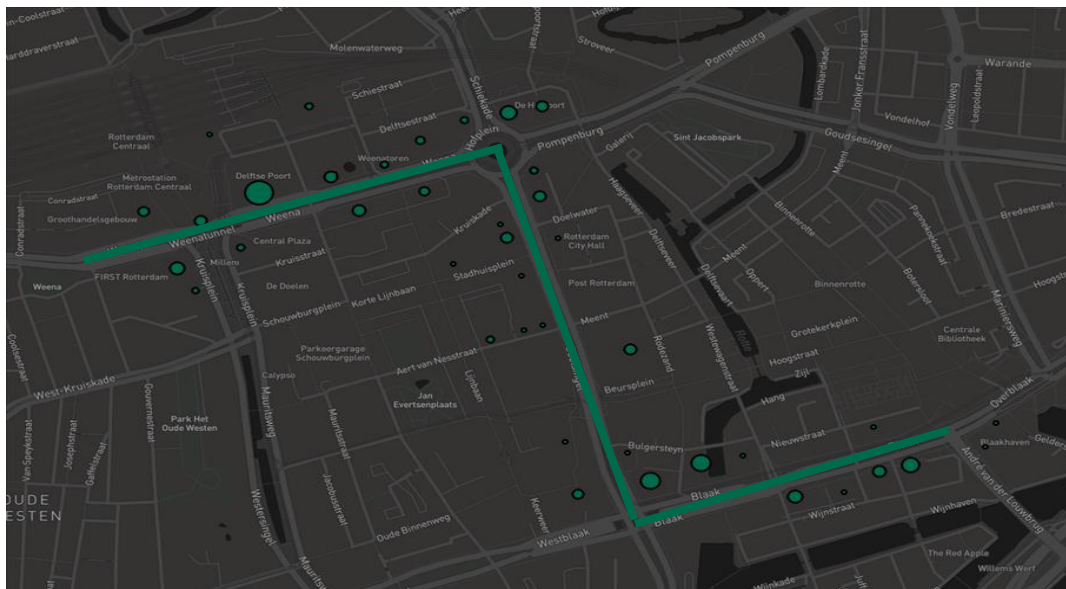
Criteria eindgebruikerseisen

In paragraaf 2.5 zijn de trends en ontwikkelingen op het gebied van gebruik van kantoren door eindgebruikers en de gevolgen voor het gebouw en de locatie geschetst. Bij de opmaak van de enquête zijn de vragen samengesteld rekening houdend met de vanuit de theorie gedefinieerde criteria.

Rotterdam CBD

Het praktijkonderzoek richt zich op het Rotterdam CBD. De reden om voor dit gebied als onderzoeksgebied te kiezen is omdat het actuele nieuwbouwvraagstuk zich in dit deel van de stad concentreert. Als meest prominente kantorenlocatie is het Rotterdam CBD in theorie een tegenhanger van de Amsterdamse Zuidas. Het Rotterdam CBD bestaat uit alle kantoorgebouwen rondom de straten Weena, Coolingsingel en Blaak. In totaal omvat het gebied, zoals weergegeven in figuur 5.2, 41 kantoorgebouwen met een totale omvang van 765.000 m².

Figuur 5.2 Aanbod in het Rotterdam CBD Q2 2017



5.3 UITKOMSTEN EINDGEBRUIKERSONDERZOEK

Per criterium zijn één of meerdere vragen opgenomen in een enquête welke is voorgelegd aan de populatie van eindgebruikers. In deze paragraaf volgt per criterium een verkorte weergave en interpretatie van de antwoorden van de respondenten.

Tevredenheid huidige huisvesting

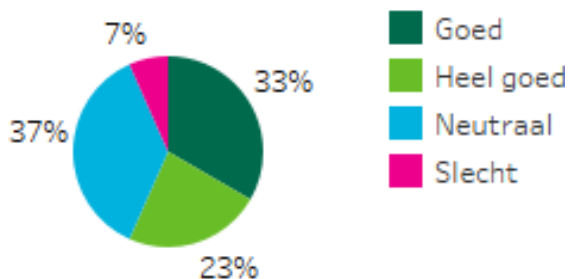
Zoals in hoofdstuk 4 is geconstateerd hebben veel grote Rotterdamse eindgebruikers in de afgelopen jaren voor een verlenging van de huurovereenkomst geopteerd. In hoeverre betekent dit dat zij tevreden zijn over hun bestaande huisvesting? Alvorens in te gaan op de verschillende specifieke huisvestingscriteria zijn de eindgebruikers allereerst gevraagd naar de algemene tevredenheid ten aanzien van hun bestaande kantoorhuisvesting. Derhalve de volgende openingsvraag:

- In hoeverre voldoet uw huidige kantoor aan de eisen die uw organisatie momenteel aan haar huisvesting stelt?

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

Op basis van de uitkomsten zoals weergegeven in figuur 5.3 blijkt dat de bestaande huisvesting van eindgebruikers over het algemeen voldoet aan de huidige wensen en eisen die gesteld worden. De meerderheid waardeert haar huidige huisvesting als *goed* dan wel als *heel goed*. Slechts 7% beoordeelt haar huisvesting als *slecht* en geen van de eindgebruikers beoordeelt de huisvesting als *heel slecht*.

Figuur 5.3 Uitkomst mate van tevredenheid



1. Locatiefactoren

In paragraaf 2.5 is gebleken dat eindgebruikers steeds vaker kantoren opnemen op centraal gelegen locaties in de nabijheid van secundaire voorzieningen en een openbaar vervoersknooppunt. In paragraaf 4.4 is deze trend ook voor de Rotterdamse kantorenmarkt blootgelegd. Het is dan ook de algemene verwachting dat deze trend zich in de komende jaren zal doorzetten. De nieuwbouw van kantoren wordt door de gemeente Rotterdam momenteel alleen toegestaan op een aantal van dergelijke centraal gelegen locaties. De meest concrete nieuwbouwplannen worden momenteel voorzien in het Rotterdam CBD. In welke mate hebben eindgebruikers ook in de toekomst behoefte aan centraal gelegen locaties? En welke eisen worden er gesteld aan locatiecriteriën zoals parkeervoorzieningen en bereikbaarheid? Derhalve aan eindgebruikers de navolgende vragen gesteld:

- Heeft uw organisatie in de toekomst een voorkeur voor een monofunctionele locatie (kantorenpark) of een multifunctionele locatie (met aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving zoals horeca, winkels etc.)?
- Heeft uw organisatie in de toekomst behoefte aan een ruime parkeerfaciliteit voor auto's, voor fietsen of voor beide?
- Heeft uw organisatie in de toekomst de voorkeur voor een locatie met goede auto bereikbaarheid, goede OV bereikbaarheid of beide?

In lijn met de opname verhouding welke is weergegeven in paragraaf 4.3 toont figuur 5.4 dat een ruime meerderheid van 67% hecht aan multifunctionele locaties met voorzieningen ten faveure van een locatie gelegen op een meer monotoon kantorenpark. Dit gegeven rechtvaardigt in zekere zin het ruimtelijk beleid van de gemeente Rotterdam waarbij slechts op centraal gelegen locaties nieuwe kantoren toegestaan worden.

Figuur 5.4 Karakter van de locatie

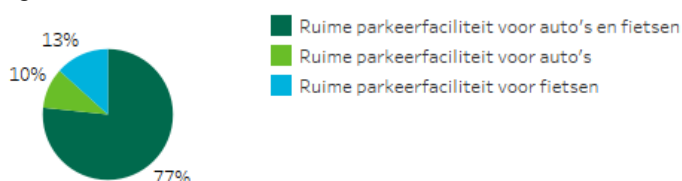


5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

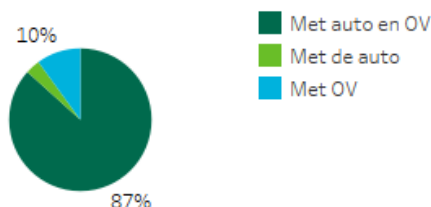
Toch dient hier ook enige nuance aangebracht te worden aangezien andersom gesteld toch bijna een derde van de eindgebruikers de voorkeur heeft voor een locatie gelegen op een monotone kantorenpark. Voor lang niet alle eindgebruikers geldt dus dat een centraal gelegen locatie de voorkeur heeft. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat in Rotterdam ook in de toekomst markt is voor kantoren in meer perifere kantorenparken. Naar verhouding is ook circa een derde van de huidige totale kantorenvorraad in Rotterdam gelegen op monotone kantorenparken. De verhouding tussen vraag en aanbod in Rotterdam is voor wat betreft de locatie in kwantitatieve zin in evenwicht.

Ten aanzien van locatie criteria parkeren en bereikbaarheid tonen de figuren 5.5 en 5.6 dat eindgebruikers nog niet bereid zijn om de afhankelijkheid van auto's binnen hun mobiliteitsplan te verminderen. Een ruime meerderheid van de Rotterdamse eindgebruikers hecht aan bereikbaarheid met het openbaar vervoer én met de auto en parkeerfaciliteiten voor fietsen én auto's. Deze uitkomsten staan in schril contrast met mobiliteitsbeleid van veel eindgebruikers in Amsterdam alwaar een veel grotere afhankelijkheid van het openbaar vervoer geldt.

Figuur 5.5 Parkeerfaciliteiten



Figuur 5.6 Bereikbaarheid



2. Ruimtelijke aspecten

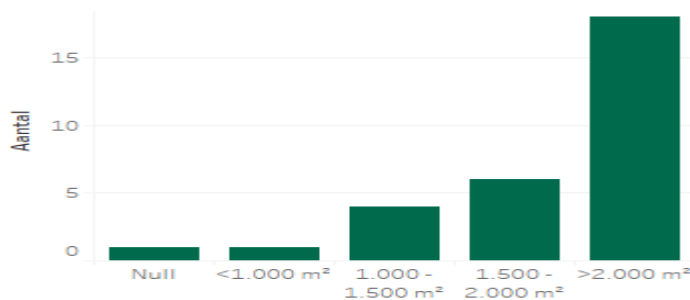
In paragraaf 2.5 is geconstateerd dat eindgebruikers steeds meer belang hechten aan een kantooromgeving waarin elementen als goede communicatie en samenwerking gewaarborgd zijn. De innovatieve werkplekconcepten die hierop anticiperen zijn in de praktijk sterk afhankelijk van de kaders die geschapt worden door de fysieke vorm van het kantoor en omvang van de kantoorvloeren. Hierbij wordt verondersteld dat grotere kantoorvloeren zonder grote kernen of heel veel kolommen een positieve effect hebben op het doen laten slagen van dergelijke werkplekconcepten. Derhalve is aan eindgebruikers de volgende vraag gesteld:

- Naar welke omvang kantoorvloeren gaat in de toekomst de voorkeur van uw organisatie uit? (1: <1.000 m², 2: 1.000-1.500 m², 3: 1.500-2.000 m², 4: >2.000 m²)

In lijn met de algehele trend in de markt blijkt dat de Rotterdamse eindgebruikers een uitgesproken voorkeur hebben voor de grootst mogelijke kantoorvloeren. Uit de beantwoording door eindgebruikers zoals weergegeven in figuur 5.7 blijkt dat een zeer ruime meerderheid kiest voor kantoorvloeren groter dan 2.000 m².

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

Figuur 5.7 Gewenste omvang kantoorvloeren



3. Technische aspecten

Niet alleen ruimtelijke aspecten spelen een rol bij de effectiviteit van een werkplekconcept in een kantoor. Ook de technische randvoorwaarden welke door het kantoor worden geboden hebben invloed op een effectief ruimtegebruik. Bovendien is intensiever ruimtegebruik gebaat bij een goede kwaliteit en capaciteit van de technische installaties in het kantoor. Gezien het gemiddelde bouwjaar van Rotterdamse kantoren is de technische kwaliteit van kantoren een mogelijke valkuil in het kunnen voorzien in de wensen van eindgebruikers. Derhalve is aan eindgebruikers volgende vraag gesteld:

- Welke van de volgende technische gebouweigenschappen zijn in de toekomst relevant voor uw huisvesting? (Computervloer, klimaatplafond, SMART building solutions, ramen van vloer tot plafond, hoge kwaliteit leveringen en diensten)

De beantwoording zoals weergegeven in figuur 5.8 toont dat eindgebruikers vooral hechten aan SMART building solutions en klimaatplafonds.

Figuur 5.8 Gewenste technische aspecten

TECHNISCHE GEBOUWEIGENSCHAP	RELEVANT VOOR EINDGEBRUIKERS
SMART building solutions	77%
Klimaatplafond	65%
Hoge kwaliteit services	42%
Computervloer	39%
Ramen van vloer tot plafond	32%

Daarnaast is aan eindgebruikers ook gevraagd of zij ten aanzien van dergelijke technische eigenschappen van een kantoor ook daadwerkelijk bereid zijn om extra huur te betalen voor een gebouw waarin deze beschikbaar zijn. Hierop heeft 61% van de eindgebruikers aangegeven hiertoe bereid te zijn.

4. Secundaire voorzieningen

De opname analyse van de Rotterdamse kantorenmarkt in hoofdstuk 4.3 heeft aangetoond dat er een steeds groter deel van de opname wordt vertegenwoordigd door kleinere eindgebruikers. In verschillende traditionele sectoren zoals de *Finance sector* en de *Retail & Distribution sector* hebben bedrijven de afgelopen jaren veel reorganisaties doorgemaakt.

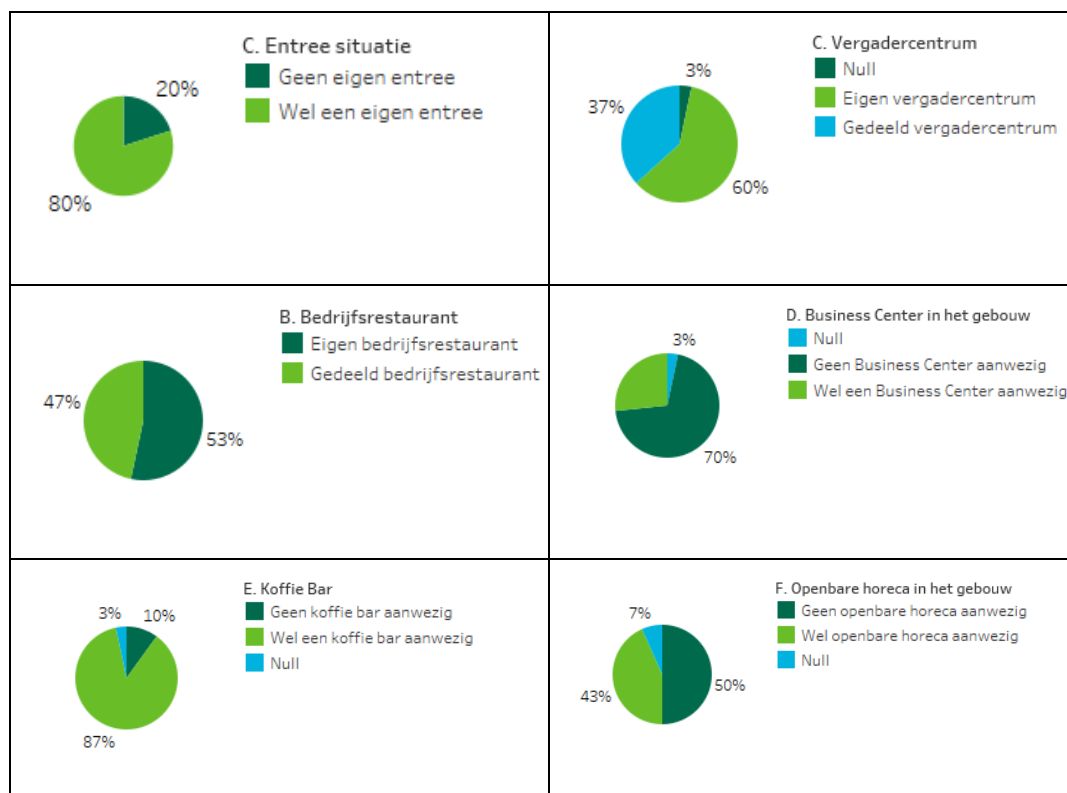
5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

Een aanzienlijk aantal kantoorgebouwen welke aanvankelijk voor dergelijke grote eindgebruikers als *single-tenant* kantoor zijn ontwikkeld zijn in het recente verleden verbouwd naar *multi-tenant* kantoren. Deze trend is direct verbonden met de ontwikkeling waarbij eindgebruikers graag gebruik zouden willen maken van gezamenlijk te gebruiken voorzieningen in een kantoorgebouw. Derhalve de volgende vragen:

- Heeft uw organisatie een voorkeur voor:
 - een eigen of een gedeelde entree?
 - een eigen of een gedeeld vergadercentrum?
 - een eigen of een gedeeld bedrijfsrestaurant?
 - een kantoorgebouw met of zonder een Services Offices?
 - een gebouw met of zonder koffie bar op de begane grond?
 - een kantoor met of zonder openbare horeca?

De uitkomsten ten aanzien van dit criteria zoals weergegeven in figuur 5.9 tonen aan dat voor grotere eindgebruikers niet zonder meer al hun secundaire voorzieningen in kantoren wensen te delen. Vooral het hebben van een eigen entree heeft een sterke voorkeur. Daarnaast heeft een ruime meerderheid behoefte aan een eigen vergaderfaciliteiten. Er is juist geen behoefte om binnen het kantoorgebouw gebruik te maken van gedeelde faciliteiten van een *Services Offices* formule. Ten aanzien van het bedrijfsrestaurant geldt wel dat deze in bijna de helft van de gevallen gedeeld zou kunnen worden. Een koffiebar op de begane grond wordt als een belangrijk criteria gezien, een openbare horeca op de begane grond van het kantoor is voor de helft van de eindgebruikers echter geen noodzakelijkheid.

Figuur 5.9 Secundaire voorzieningen



5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

5. Imago en uitstraling

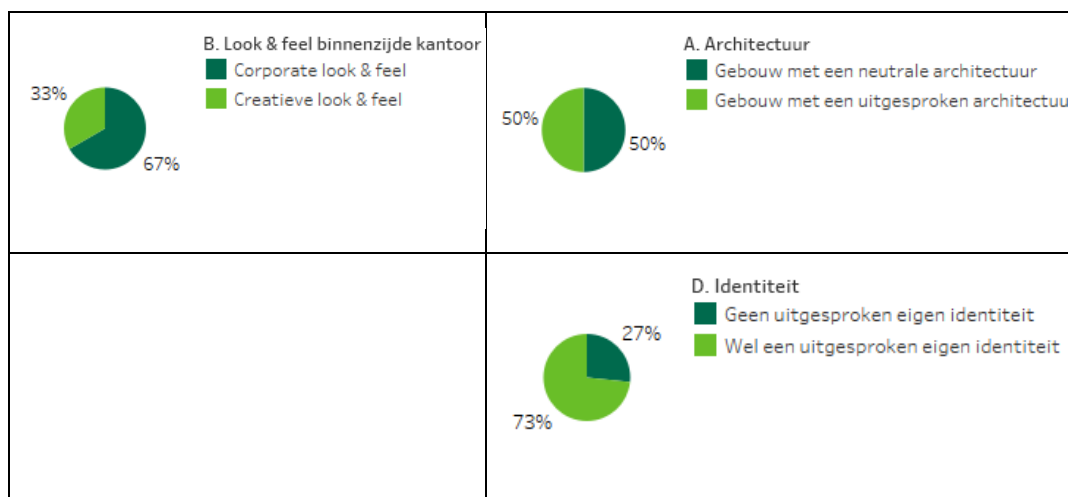
In het Rotterdam CBD staan van oudsher veel kantoren met een corporate uitstraling. Alhoewel de uitstraling van een kantoor een zeer subjectief onderwerp is wordt in de markt gesproken over een corporate kantoor wanneer dat een kantoor een zakelijke uitstraling heeft met hoogwaardige afwerking van algemene ruimten, bijvoorbeeld met natuursteen. De kantoorvloeren in corporate kantoren zijn veelal afgewerkt met systeemplafonds en in veel van dergelijke kantoren is een entreezone vaak voorzien van een traditionele fysieke receptie met receptie- en beveiligingsdiensten.

Met de sectorale verschuiving welke is weergegeven in paragraaf 4.3 lijken steeds meer organisaties in Rotterdam de voorkeur te hebben voor kantoren met een modernere en meer creatieve uitstraling. Aangezien er steeds meer kleinere eindgebruikers in de opname zijn vertegenwoordigd is het onbekend of deze trend ook voor de grotere eindgebruikers geldt. Derhalve aan de eindgebruiker de volgende vragen:

- Heeft uw organisatie voorkeur voor een gebouw met een uitgesproken of neutrale architectuur?
- Heeft uw organisatie voorkeur voor een ‘corporate’ of een meer creatieve look&feel van de binnenzijde van het kantoor?
- Heeft uw organisatie de voorkeur voor een kantoor waarin wel of niet een uitgesproken eigen identiteit te realiseren is?

Opvallend genoeg blijkt uit de beantwoording door eindgebruikers zoals weergegeven in figuur 5.10 dat zij toch een sterke voorkeur hebben voor meer corporate uitstraling van de binnenzijde van het kantoor. Bovendien is het hebben van een uitgesproken eigen identiteit van het kantoor eveneens een belangrijk aspect. De architectuur van het kantoorgebouw zelf is in de helft van de gevallen niet voor alle eindgebruikers voorwaarde.

Figuur 5.10 Imago en uitstraling



5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

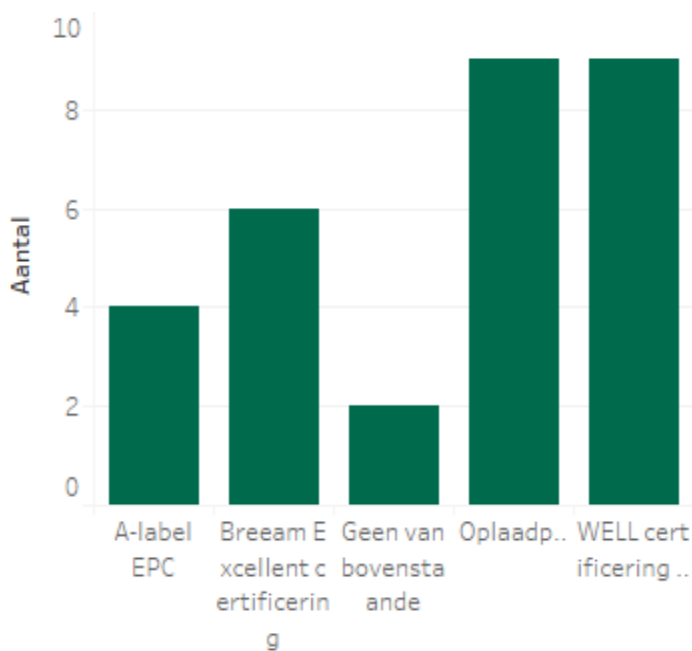
6. Duurzaamheidsaspecten

In hoofdstuk 2.5 is de trend onder eindgebruikers van een focus op duurzaamheid naar een focus op gezondheid van medewerkers beschreven. Daar waar duurzaamheid zich voornamelijk richt op het gebouw heeft gezondheid alles te maken met het daadwerkelijke gebruik door medewerkers. Momenteel worden in Nederland de eerste kantoorgebouwen voorzien van het WELL certificaat. Maar hoe kijken Rotterdamse eindgebruikers aan tegen duurzaamheidsaspecten binnen het kantoor? Derhalve aan eindgebruikers de volgende vraag:

- Welk van onderstaande duurzaamheidseigenschappen is het meest relevant voor uw toekomstige huisvesting?

Uit figuur 5.11 blijkt dat er geen eenduidige voorkeur is van eindgebruikers ten aanzien van dit onderwerp. Bijna alle eindgebruikers hechten waarde aan duurzaamheidsaspecten maar de meer publiek bekende energie labels alsmede BREEAM certificeringen welke zich meer op het gebouw richten krijgen nu in totaliteit beschouwd toch nog meer aandacht dan de WELL certificering. Dit zou ook met relatieve onbekendheid met WELL te maken kunnen hebben.

Figuur 5.11 Duurzaamheid vs. gezondheid



Huurprijs

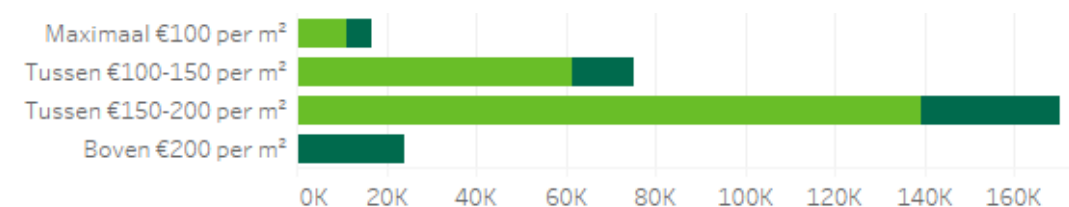
Naast de hiervoor genoemde huisvestingscriteria is ook de huurprijs een elementaire eigenschap van een kantoor welke belangrijk is bij de huisvestingsstrategie van een eindgebruiker. Van nieuwbouw kantoren is de verwachting dat mede vanwege de bouwkosten die momenteel sterk stijgen de huurprijs boven marktconform zal zijn. Voor eindgebruikers geldt een bepaalde mate van spanning tussen de huisvestingscriteria en de mate waarin de organisatie bereid is om een hogere huur te betalen voor een kantoor dat voldoet aan deze criteria. Derhalve aan eindgebruikers de volgende vraag:

- Binnen welke bandbreedte is uw organisatie bereid huur te betalen?

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

Figuur 5.12 toont dat de meerderheid van eindgebruikers bereid is een huurprijs te betalen van tussen €150-200 per m² kantoorruimte.

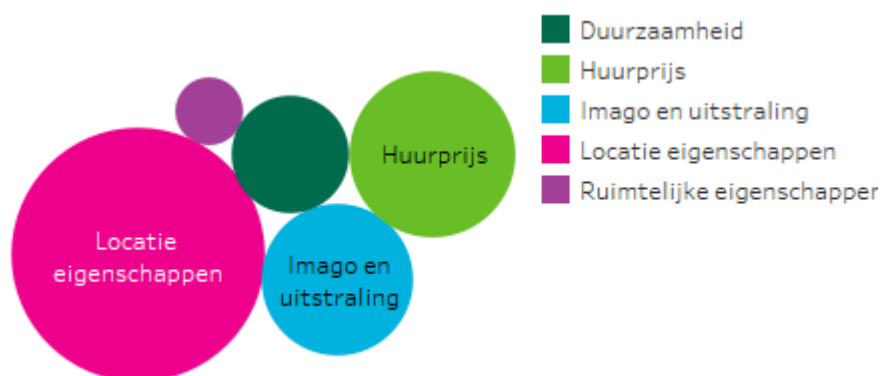
Figuur 5.12 Huurprijzen



Weging categorieën

Om het belang van de verschillende onderzochte huisvestingscriteria te kunnen duiden zijn eindgebruikers gevraagd om aan te geven welke van de uitgevraagde criteria het meest belangrijk is binnen de huisvestingsstrategie van hun organisatie. De uitkomsten zoals weergegeven in figuur 5.13 tonen dat *locatie eigenschappen* van het kantoor duidelijk als meest belangrijk naar voren komen.

Figuur 5.13 Weging criteria



Nieuwbouw CBD

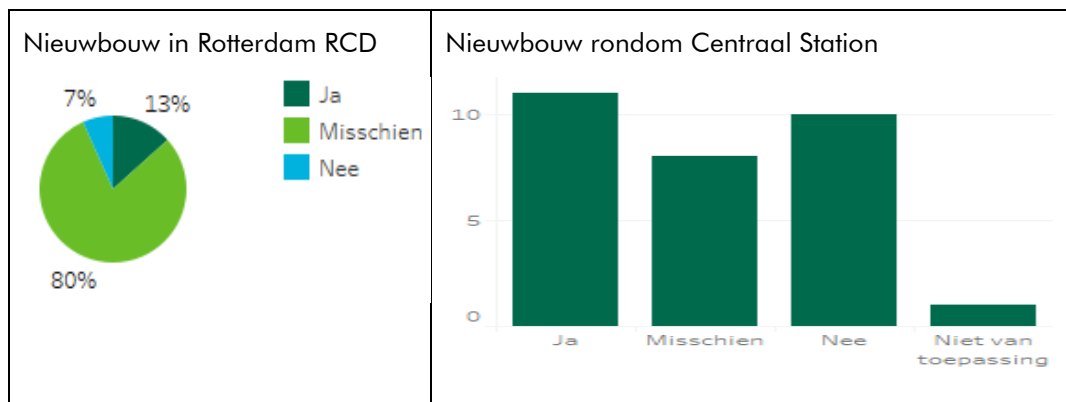
Eindgebruikers hebben bovenstaand hun voorkeuren uitgesproken ten aanzien van verschillende locatie-, gebouw- of gebruiksvoorkeuren binnen de huisvestingsstrategie. Maar zijn eindgebruikers ook specifiek geïnteresseerd in een nieuw te ontwikkelen kantoor in het Rotterdam CBD? Om deze vraag verdere duiding te geven de volgende vragen:

- *Indien er bij de eerstvolgende huisvestingsoverweging van uw organisatie een nieuwbouw kantoor in het Rotterdam Central District beschikbaar is dat volledig voldoet aan uw toekomstige huisvestingscriteria, is uw organisatie dan bereid om daar naartoe te verhuizen?*
- *Dient het nieuwbouw kantoor in de directe nabijheid van het Centraal Station in Rotterdam te staan?*

Ten aanzien van de interesse in nieuwbouw is de overgrote meerderheid van eindgebruikers nog in dubio. Zowel de interesse in nieuwbouw in het RCD als wel de voorwaardelijkheid van een nieuwbouwontwikkeling op een locatie direct nabij het Centraal Station zijn in figuur 7.12 niet eenduidig aangetoond.

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

Figuur 5.14 Bereidheid verhuizing nieuwbouw



Interpretatie uitkomsten eindgebruikersonderzoek

Rotterdamse eindgebruikers blijken over het algemeen relatief tevreden te zijn over de huidige huisvesting. Deze tevredenheid is mogelijk een belangrijke oorzaak voor het feit dat veel Rotterdamse eindgebruikers in de afgelopen periode voor verlenging van de bestaande huurovereenkomst hebben gekozen ten faveure van een verhuizing. Daarmee is deels verklaard waarom grote eindgebruikers in mindere mate zijn vertegenwoordigd in de opname van de afgelopen jaren.

Meer specifiek kan worden gesteld dat Rotterdamse eindgebruikers hechten aan centraal gelegen locaties welke goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer alsmede met de auto. Het criterium *locatie eigenschappen* wordt door eindgebruikers dan ook als meest zwaarwegend gezien binnen de geldende huisvestingsstrategie.

In de praktijk is gevoelsmatig een trend te herkennen dat veel kleinere eindgebruikers geen corporate maar wat meer creatieve of industriële uitstraling nastreven. Dit geldt nadrukkelijk niet voor de grotere eindgebruikers. Grote eindgebruikers hebben een voorkeur voor kantoren waar een uitgesproken eigen identiteit, een eigen bedrijfsrestaurant en een eigen entree kunnen worden gecreëerd. Deze drang naar zelfredzaamheid is ook terug te zien in de houding van eindgebruikers ten opzichte van Services Offices formules. De aanwezigheid daarvan in het gebouw en de flexibiliteit die dit voor een eindgebruiker zou kunnen bieden worden als niet noodzakelijk geacht.

Geheel volgens de trends op het gebied van innovatieve werkplekconcepten blijken grote kantoorvloeren essentieel. Ook zijn technische aspecten van het kantoor relevant. Vooral SMART building solutions en klimaatplafonds worden als zeer relevant gezien. Er is bovendien een zekere mate van bereidheid om voor deze technische randvoorwaarden extra huur te betalen. Ten aanzien van duurzaamheid is nog geen eenduidig beeld bij eindgebruikers over welke aspecten in de toekomst de boventoon zullen voeren. De huurprijs van het kantoor dient onder de €200 per m² te liggen. De huurprijs op zichzelf is echter niet heel relevant omdat de huurprijs in verhouding met kwaliteit beoordeeld dient te worden.

Tot slot zijn eindgebruikers nog niet zeker van hun toekomstige interesse in nieuwe kantoren in het Rotterdam CBD en ondanks het belang van de locatie is een ontwikkeling specifiek over een locatie nabij het Centraal Station niet voor alle eindgebruikers een voorwaarde.

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

5.4 ANALYSE BESTAANDE VOORRAAD EN BESCHIKBAAR AANBOD

Aan de hand van de uitkomsten van het eindgebruikersonderzoek kan de geschiktheid van het bestaande aanbod en meer specifiek het beschikbare aanbod worden getoetst.

Karakter bestaande voorraad in het Rotterdam CBD

In paragraaf 4.7 is een algemene analyse gemaakt van het Rotterdam CBD als deelmarkt van de Rotterdamse kantorenmarkt. Naast de relatief grote leegstand is opvallend dat in de afgelopen periode op een enkele uitzondering na geen nieuwe kantoren op de markt zijn gekomen. Dit houdt per definitie in dat de opname in de afgelopen periode grotendeels heeft plaatsgevonden in de bestaande voorraad. Bij gebrek aan nieuwe ontwikkelingen in de aankomende jaren zoals eerder weergegeven in figuur 6.4 is de Rotterdamse eindgebruiker voorlopig aangewezen op de bestaande voorraad. Hierbij bestaat het risico dat een groot deel van opname in de meest aantrekkelijke gebouwen in het gebied plaatsvindt waardoor de beschikbaarheid kwalitatief steeds armer en bovendien meer generiek wordt. Om voor het Rotterdam CBD te beoordelen of er sprake is van kwalitatief arm en generiek aanbod en wat de consequenties hiervan zijn in verband met de potentiële geschiktheid voor eindgebruikers, zijn in dit onderzoek alle gebouwen in het onderzoeksgebied geclassificeerd. Daarna is de leegstand per gebouw geanalyseerd waardoor het beschikbare aanbod in verhouding tot het totale kantorenvorraad kan worden afgezet. Onderstaand enkele opvallende uitkomsten van deze analyse:

1. Locatie aspecten

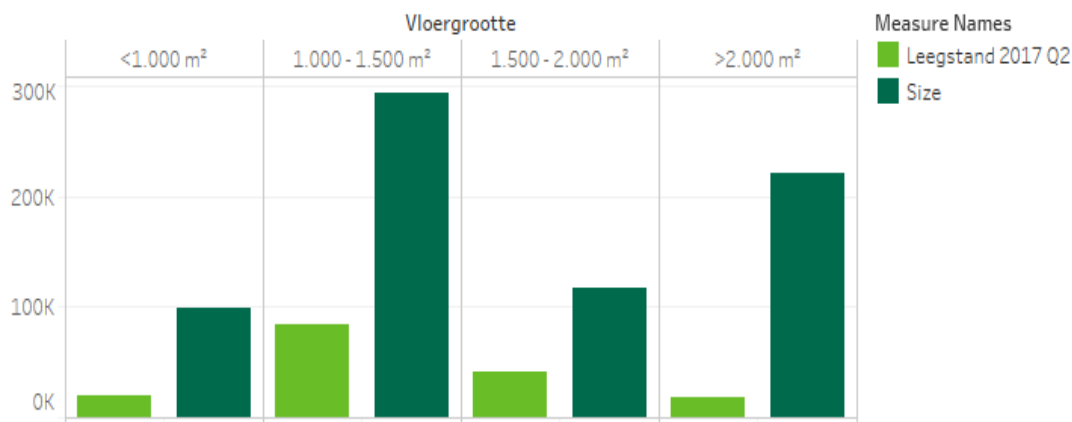
Met enige voorzichtigheid kan worden gesteld dat het gehele Rotterdam CBD over het algemeen voldoet aan de eisen van eindgebruikers. Enerzijds vanwege haar geografische ligging, de bereikbaarheid met openbaar vervoersknooppunten *Centraal Station* en *Station Blaak* en anderzijds door de relatief korte afstand van het gebied ten opzichte van verschillende rijkswegen rondom Rotterdam. Slechts de loopafstand ten opzichte van het Centraal Station wordt door sommige eindgebruikers als belangrijke maatstaf aangehaald waardoor kantoren aan de Blaak of Coolsingel als niet interessant worden gezien. In die zin voldoen de bewuste ontwikkellocaties binnen het geldende huisvestingsvraagstuk welke ten grondslag ligt aan het praktijkonderzoek onomstotelijk aan de vraag van eindgebruikers.

2. Ruimtelijke aspecten

De eerste relevante mismatch tussen vraag en aanbod wordt gevonden in de omvang van de kantoorvloeren. Het is duidelijk geworden dat eindgebruikers de voorkeur hebben voor kantoorvloeren van 2.000 m² of groter. Figuur 5.15 toont dat binnen de totale kantorenvorraad in het Rotterdam CBD, er ruim 200.000 m² aan dergelijke omvang kantoorverdiepingen zijn. Deze grote kantoorvloeren zijn echter nauwelijks nog beschikbaar. Het grootste deel van de leegstand in het Rotterdam CBD betreft kantoorverdiepingen van tussen 1.000 en 1.500 m². In de praktijk is dit zeer herkenbaar omdat deze verdiepingen zijn gelegen in een aantal voormalige *single tenant* kantoorstorens in het gebied. Deze gebouwen kampen met grote leegstand en de transformatie naar *multi-tenant* dient deels nog gerealiseerd te worden.

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

Figuur 5.15 Ruimtelijke aspecten



Ten aanzien van de ruimtelijke aspecten is opvallend dat ruim 63% van de kantoren met kantoorvloeren van groter dan 2.000 m² zijn gebouwd in de periode tussen 1920-1950. Ondanks dit bouwjaar is er slechts 8% leegstand in deze categorie. Hierbij dient aangetekend te worden dat enkele gebouwen die in de wederopbouw na de oorlog zijn opgeleverd inmiddels zijn gemoderniseerd. In de praktijk geldt dat centraal gelegen gebouwen met grote kantoorvloeren zoals het *Groot Handelsgebouw*, *Central Post* en *Central Plaza* nauwelijks leegstand kennen.

In nominale zin is het grootste deel van de leegstand in het Rotterdam RCD gelegen in kantoorgebouwen met vloeren van 1.000-1.500 m². Van deze gebouwen is 67% gebouwd na 1980. Meer dan de helft van alle leegstand in nominale zin is gelegen in deze gebouwen. Dit zijn voornamelijk kantorentorens welke voor bedrijven binnen het bank- en verzekeringswezen zijn ontwikkeld. Delftse Poort, Blaak555 en Coolsingel120 zijn hier exemplarisch voor.

3. Technische aspecten

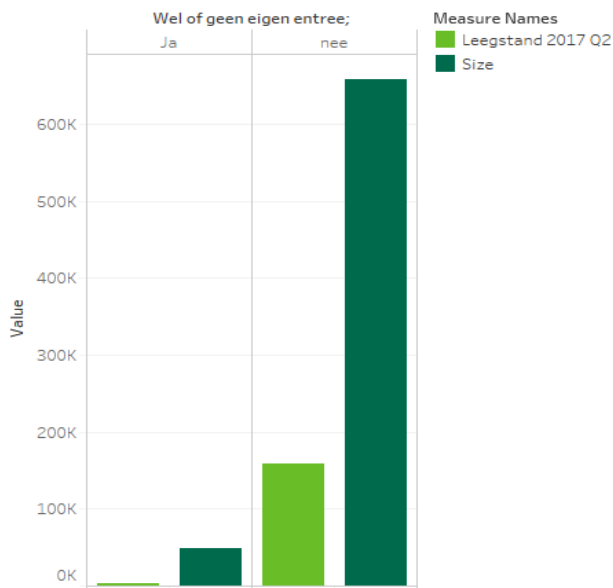
Zoals eerder gesteld is het gemiddelde bouwjaar in Rotterdam relatief oud. Maar betekent dit ook dat de technische kwaliteit van kantoren tekort schiet? Uit het gebouwclassificatie is gebleken dat er nauwelijks beschikbaar aanbod is van kantoren die kunnen voorzien in alle uitgevraagde technische gebouwelementen. Ten aanzien van klimaatplafonds geldt dat circa 190.000 m² van de totale voorraad van 805.000 m² hierover beschikt. Hiervan is nog circa 45.000 m² beschikbaar. Het grootste deel van deze beschikbaarheid is echter gelegen in de Delftse Poort. Ten aanzien van *SMART building solutions* kan worden gesteld dat er nog geen enkel gebouw in het Rotterdam CBD beschikt over dergelijke innovatie.

4. Secundaire voorzieningen

Eindgebruikers in Rotterdam hebben een sterke behoefte aan een eigen entree. Figuur 5.16 toont aan dat er geen leegstand meer is waar een eindgebruiker een eigen entree kan realiseren. De leegstand is gelegen in *multi-tenant* gebouwen. Slechts een enkel gebouw in het Rotterdam CBD zou na renovatie en na wijziging van de verhuurstrategie van de verhuurder weer geschikt kunnen zijn als *single-tenant*.

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

Figuur 5.16 Eigen entree voorziening

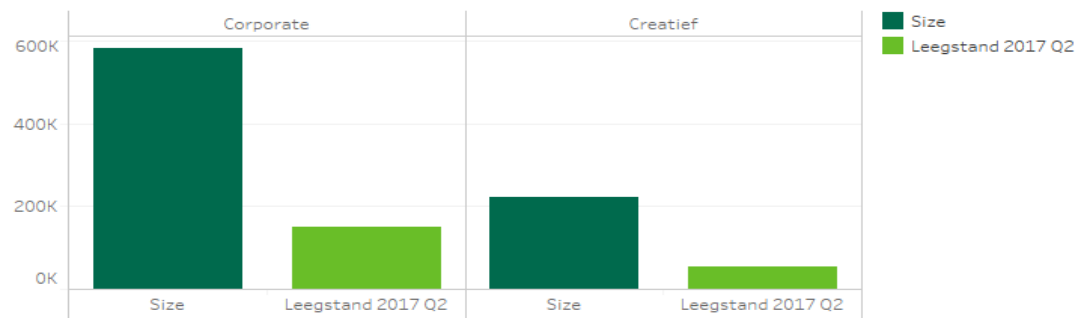


Uit het eindgebruikersonderzoek is gebleken dat er slechts in beperkte mate behoefte is aan gedeelde voorzieningen zoals een bedrijfsrestaurant en vergaderfaciliteiten. Binnen het aanbod zijn er ook slechts beperkt beschikbare kantoren die voorzien in dergelijke secundaire voorzieningen. Eindgebruikers hebben aangegeven behoefte te hebben aan een koffiebar op de begane grond van het kantoor. Ongeveer de helft van de beschikbare kantoren zijn voorzien met een dergelijke koffiebar. In het Rotterdam CBD hebben zich in de afgelopen periode verschillende nieuwe horeca concepten gevestigd. Het geconstateerde succes van deze zaken bevestigt de vraag.

5. Imago en uitstraling

Uit het eindgebruikersonderzoek bleek dat er een zeker voorkeur is voor een meer corporate uitstraling van de binnenzijde van het kantoor en het kunnen realiseren van sterke eigen identiteit van het kantoor. Ten aanzien van de mate waarin de architectuur van het kantoorgebouw uitgesproken is bestaat geen expliciete voorkeur. Uit de analyse van het aanbod in figuur 5.17 blijkt dat er geen scheve verhouding is tussen de totale voorraad en het beschikbare aanbod uitgesplitst in een corporate of creatieve uitstraling. In beide segmenten is circa een kwart van de totale voorraad beschikbaar. Nominaal zijn er meer kantoren met een corporate uitstraling maar deze genieten ook de lichte voorkeur van eindgebruikers. Op dit vlak geen mismatch dus.

Figuur 5.17 Imago en uitstraling



5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

6. Duurzaamheidsaspecten

Binnen het eindgebruikersonderzoek is gebleken dat eindgebruikers bijna unaniem waarde hechten aan de duurzaamheid van het kantoor. Er is hierbij geen eenduidig beeld ten aanzien van de maatstaf die hierbij gehanteerd wordt. Zowel het meer traditionele energie prestatie certificaat als de BREEAM certificering wordt als maatstaf gehanteerd. Wel is zichtbaar dat de WELL certificering welke zich meer op het gebruik richt bij een groot deel van de eindgebruikers al op het vizier staat.

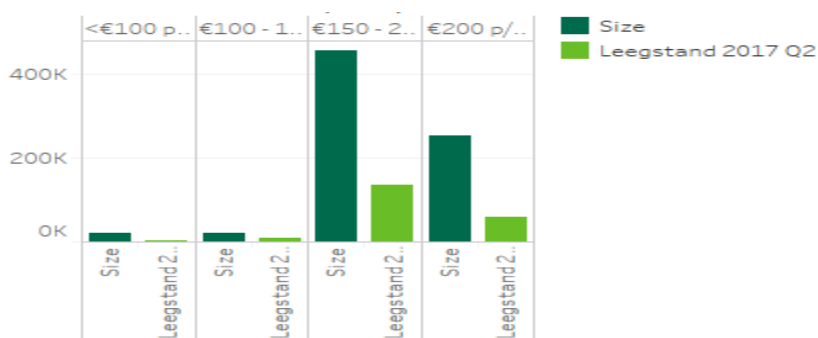
Ten aanzien van de BREEAM certificering geldt dat er slechts 7 van de 41 kantoorgebouwen in het Rotterdam CBD is voorzien van een BREEAM certificaat. Slechts 51% heeft een energielabel. Ten aanzien van WELL certificering kan worden geconcludeerd dat er momenteel nog geen kantoren zijn voorzien van een certificering. Slechts een enkel gebouw is momenteel bezig met de verkrijgen van een WELL certificaat.

Huurprijs

Eindgebruikers in het Rotterdam CBD hebben de voorkeur voor kantoorgebouwen met een geldende huurprijs tussen €150-200 per m² per jaar. Figuur 5.18 toont aan dat de ondergrens van huurprijzen in het Rotterdam RCD op €150 per m² per jaar ligt. Voor een substantieel deel van de totale voorraad geldt echter een huurprijs hoger dan € 200 per m² per jaar. Naar verhouding zijn zowel in de categorieën €150-200 als €200 of hoger dezelfde mate van beschikbaarheid. Op basis van de eindgebruikerswensen ligt het voor de hand dat de leegstand in het hogere segment minder snel opgenomen zal worden.

De nuance hierbij is dat deze leegstand over het algemeen navenante kwaliteit heeft. Beschikbare kantoren met huurprijzen van €200 of hoger zijn over het algemeen gelegen direct nabij het Centraal Station in gebouwen met een hoge mate van ruimtelijke en technische kwaliteit. In lijn met het internationale gebruikersonderzoek van CBRE zijn eindgebruikers ook in Rotterdam vanwege het bereiken van organisatiedoelstellingen in de toekomst wellicht bereid om hogere huren te betalen indien de juiste kwaliteit gewaarborgd is.

Figuur 5.18 Huurprijzen



Opvallend uit de aanbodanalyse is bovendien dat er geen leegstand is van gebouwen met kantoorvloeren groter dan 2.000 m² in combinatie met huurprijzen van meer dan €200 per m² per jaar.

5: Praktijkonderzoek: Rotterdamse eindgebruikers

5.5 CONCLUSIES

Het eindgebruikersonderzoek bevestigt dat eindgebruikers over het algemeen tevreden zijn met hun bestaande huisvesting in Rotterdam. Dit impliceert dat er geen absolute urgentie is om anno 2017 nieuwe kantoren op de markt te brengen. Toch toont de bouwclassificatie aan dat ten aanzien van een aantal specifieke criteria er wel degelijk sprake is van fundamentele mismatches tussen vraag en aanbod. Op het gebied van ruimtelijke en technische aspecten zijn deze evident. Daarnaast is het kunnen realiseren van een eigen entree in het Rotterdam CBD nagenoeg onmogelijk en worden in veel gebouwen de duurzaamheidseisen van eindgebruikers niet behaald.

Geheel in lijn met de landelijke trend toont het praktijkonderzoek voor de Rotterdamse kantorenmarkt aan dat na een aantal jaren van opname zonder toevoeging van nieuwe kwaliteitskantoren er sprake is van polarisatie. Vooral in ruimtelijke zin is de beschikbaarheid van kantoren te generiek te noemen. Er zijn nauwelijks kantoren met grote vloeren beschikbaar en de meeste leegstand is gelegen in kantoortorens gebouwd in de jaren '80 en '90.

Eindgebruikers selecteren hun huisvesting altijd op basis van een combinatie van factoren. Indien een eindgebruiker vandaag de dag een kantoor zoekt met grote vloeren, hoge technische kwaliteit en duurzaamheid en de juiste combinatie van gedeelde en eigen voorzieningen zijn deze momenteel niet beschikbaar in het Rotterdam CBD. Dit is een tweede element in de onderbouwing waarom grotere eindgebruikers de afgelopen periode niet in de opname zijn vertegenwoordigd. Gezien het gebrek aan nieuwbouw kantoren de komende periode is het de verwachting dat grotere eindgebruikers ook de komende periode niet of nauwelijks een nieuw kantoor in het Rotterdam CBD zullen aanhuren. Rotterdam moet zich daarmee de vraag stellen waar deze eindgebruikers dan wel een vestigingslocatie zullen gaan vinden – dat kan ook buiten de gemeentegrenzen of regio zijn. Indien de opname in het Rotterdam RCD gevoed door kleinere eindgebruikers de komende jaren stabiel blijft en een aantal lastig verhuurbare kantoren worden getransformeerd naar woningen zal het generieke karakter van de beschikbare kantoren en dus de polarisatie van de kantorenmarkt verder worden vergroot. Gezien het tempo waarin de eindgebruikerseisen zich vandaag de dag ontwikkelen en de aantrekkingskracht van de Amsterdamse kantorenmarkt op eindgebruikers is het generieke aanbod een potentieel probleem voor het behoud van Rotterdamse eindgebruikers in de stad.

6: Praktijkonderzoek: Reflectie andere actoren

6.1 INLEIDING

De verschillende mismatches in de kantorenmarkt van het Rotterdam CBD zijn aangetoond en de risico's op verdere polarisatie van het aanbod zijn inzichtelijk gemaakt. Maar hoe kijken overige actoren zoals projectontwikkelaars en overheidsinstanties tegen de ontwikkelingen in de - lokale – kantorenmarkt en meer specifiek het nieuwbouwvraagstuk in het Rotterdam CBD aan? In dit hoofdstuk volgt op basis van deze data het tweede deel van het praktijkonderzoek. Hierbij is aan een aantal andere actoren gevraagd naar de visie op het nieuwbouwvraagstuk waardoor antwoord op de navolgende deelvraag uit hoofdstuk 1 wordt gegeven:

7. Welke visie hebben andere actoren zoals overheidsinstanties en projectontwikkelaars op de Rotterdamse kantorenmarkt?

6.2 VISIE PROJECTONTWIKKELAARS

De financieringsmarkt en de beleggingsmarkt zijn dermate gunstig dat het heel lucratief kan zijn om momenteel kantoren te ontwikkelen. In de markt is dit een door tegenstanders vaak gebruikt argument. Om de visie van projectontwikkelaars op het nieuwbouwvraagstuk neutraal te toetsen zijn met twee vooraanstaande projectontwikkelaars interviews gehouden. Hieronder volgt een schets van hun visie. Omwille van vertrouwelijkheid en de gevoeligheid ten aanzien van de actuele tender rondom de nieuwbouw zijn de namen van beide projectontwikkelaars niet opgenomen.

Uit de interviews met de projectontwikkelaars bleek wat in de marktconsultatie van de gemeente Rotterdam ook reeds naar voren is gekomen. Er is onder projectontwikkelaars een grote mate van interesse om nieuwe kantoren rondom het Rotterdam RCD te ontwikkelen. De bij de tender betrokken projectontwikkelaars wijzen op het kwalitatieve karakter van het nieuwbouwvraagstuk. Zij maken zich ernstige zorgen over de kwaliteit van de kantorenvorraad in het Rotterdam CBD. Toch wordt er ook vertrouwen in herstel op de Rotterdamse kantorenmarkt uitgesproken. Er is een duidelijke visie dat Rotterdam zich kan ontwikkelen van een vervangingsmarkt naar een uitbreidingsmarkt. De projectontwikkelaars maken zich geen zorgen om de hoge leegstandpercentages. Met de hoeveelheid transformaties en een lichte opnamegroei zal deze volgens hen in een aantal jaren teruggebracht worden naar niveaus rondom frictieleegstand.

Ten aanzien van de start van het bouwen van nieuwe kantoren zijn projectontwikkelaars verdeeld. Zowel het exclusief bouwen voor een eindgebruiker welke zich vooraf committeert aan een lange huurovereenkomst als het op risico bouwen van nieuwe kantoren wordt genoemd. Een van de projectontwikkelaars heeft een duidelijke voorkeur voor een groot deel op risico vanwege de *kwaliteit van het gebouw en de kracht van het concept*. Bovendien komt nieuwbouw zo ook in het gezichtsveld van kleinere eindgebruikers.

Tot slot mogen zowel de gemeente Rotterdam als de stad zelf meer ambitieus zijn. Dit is volgens projectontwikkelaars hét moment om Rotterdam te profileren ten opzichte van Amsterdam en Utrecht. De Rotterdamse kantorenvorraad dient hiërarchisch naar een hoger niveau getild te worden. De lokale discussie over de bestaande leegstand is in die zin volgens hen van secundair belang.

6: Praktijkonderzoek: Reflectie andere actoren

Reflectie interviews projectontwikkelaars

De uitkomsten van het praktijkdeel van dit onderzoek ondersteunen deze visie. In defensieve zin gaat het om behoud van de bestaande eindgebruikers in Rotterdam. In offensieve zin gaat het om het aantrekken van eindgebruikers van buitenaf. Projectontwikkelaars met een landelijke scope zien kansen voor Rotterdam als tegenhanger voor Amsterdam.

6.3 VISIE GEMEENTE ROTTERDAM

Gedurende het onderzoek is veelvuldig contact geweest met verschillende vertegenwoordigers van de Gemeente Rotterdam die direct dan wel indirect betrokken zijn bij het nieuwbouwvraagstuk in het Rotterdam CBD. Sinds begin 2017 is de gemeente Rotterdam zich nadrukkelijk aan het oriënteren op vervroegde uitgifte van de ontwikkelingslocaties nabij het Centraal Station. Het beleid dat de gemeente hierbij hanteert is volgens hun visie grotendeels *faciliterend aan de markt*. De basis van de oriëntatie is gelegen in het feit dat *de markt* om nieuwbouw zou vragen. Om deze vraag te toetsen heeft de gemeente Rotterdam in de afgelopen periode een marktconsultatie gehouden. Hierbij zijn voornamelijk projectontwikkelaars en eigenaren van bestaande kantoren geconsulteerd. Op basis van de marktconsultatie zijn door de gemeente de voorlopige stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgelegd. De uiteindelijke tendervoorwaarden worden hierop gebaseerd. De randvoorwaarden zien toe op hoofdzakelijke elementen bij de ontwikkeling zoals programmering, doelgroep, beeldkwaliteit, exploitatie, duurzaamheid, mobiliteit en proces. Deze zien nog niet toe op de meer gedetailleerde voorzieningen ten aanzien van de criteria opgenomen in het eindgebruikersonderzoek.

6.4 PROVINCIAAL EXPERT PANEL

De Provincie Zuid-Holland is weliswaar geen actieve actor in het nieuwbouwvraagstuk binnen het Rotterdam CBD. Toch heeft zij een belangrijke procesmatige rol aangezien op provinciaal niveau de behoefte-raming voor de gehele provincie wordt bepaald welke vervolgens aan de basis staat voor de ruimte die een gemeente in de provincie heeft om nieuwe kantoren te realiseren. Gedurende het onderzoek is er deelgenomen aan een aantal sessies van een expert panel samengesteld door de Provincie Zuid-Holland. Deze sessies zijn bedoeld te komen tot een actualisering van de behoefte-raming voor kantoren in de gehele provincie te komen. De methode die bij deze behoefte-raming aanvankelijk door de provincie werd gehanteerd was een meer kwantitatief ingestoken raming aan de hand van een werkgelegenheidscoëfficiënt en een aanname voor de gemiddelde ruimtebehoefte per werknemer.

Na verschillende overleggen met het expert panel is de meer kwalitatieve methode met inachtneming van de polarisatie op kantorenmarkten uiteindelijk als basis gebruikt voor de raming van toekomstige behoeften. Hierdoor wordt de kantorenmarkt in hiërarchische zin beschouwd en volgt per locatie in de hiërarchie een specifieke raming van behoeften. Een dergelijke aanpak past goed bij de ontwikkelingen in de kantorenmarkt en de uitkomsten van dit onderzoek. Het gebruik van een dergelijke methodiek is indirect belangrijk omdat de toekomstige nieuwbouwprogrammering in bijvoorbeeld het Rotterdam CBD afhankelijk is van de door de Provincie opgestelde behoefte-raming.

7: Conclusies & aanbevelingen

7.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk volgt een holistische analyse van verbanden tussen de bevindingen uit het theoretisch onderzoek, het marktonderzoek en het praktijkonderzoek. In samenhang wordt hiermee antwoord gegeven op de centrale onderzoeksvraag:

Hebben Rotterdamse eindgebruikers behoefte aan nieuwe kantoren in het Rotterdam Central Business District?

7.2 CONCLUSIES

Hieronder volgen per deel van het onderzoek de conclusies.

Theorie onderzoek

Heterogeniteit kantorenmarkten

Kantorenmarkten zijn bij uitstek heterogene markten. Als gevolg hiervan is de werking van kantorenmarkten complex en vaak suboptimaal. De beperkingen in de verklaringskracht van de theoretische modellen onderstreept deze complexiteit nog eens extra. De heterogeniteit van kantoren in combinatie met de snel veranderende eisen van eindgebruikers zorgen voor steeds grotere verschillen tussen wel en niet concurrerende kantoren. Colwell heeft in die zin een nuttige toevoeging aan het model gedaan door in kwalitatieve zin onderscheid te maken omtrent de mate waarin kantoren concurrerend zijn. Het onderzoek heeft aangetoond dat de werking van lokale kantorenmarkten dermate specifiek is dat alleen lokaal onderzoek tot juiste conclusies leidt als het gaat om vraagstukken zoals het centrale vraagstuk binnen dit onderzoek.

Eindgebruikerseisen

Meer dan ooit is het gebruik van een kantoor door eindgebruikers aan grote verandering onderhevig. De effecten van Het Nieuwe Werken hadden al als gevolg dat de economische veroudering van kantoren sneller ging. Onder andere het vestigingsplaatsbeleid, het mobiliteitsbeleid, de gewenste flexibiliteit, visie op werkplekconcepten, technologische ontwikkelingen en de focus op de gezondheid van medewerkers hebben een steeds groter effect op de criteria waaraan een kantoor en de locatie van het kantoor aan moet voldoen.

Marktonderzoek Nederland

Polarisatie van de kantorenmarkt

In de periode tussen 2000 en 2014 is er door een combinatie van macro-economische oorzaken en meer lokale vastgoed gerelateerde oorzaken een substantieel overschot aan kantoren ontstaan in Nederland. Ondanks het recente economisch herstel zal evenwicht op de algehele kantorenmarkt op korte termijn niet bereikt worden. De in het theorieonderzoek onderzochte polarisatie tussen courante en niet courante kantoren wordt in de kantorenmarkt duidelijk ondervonden. Een substantieel gedeelte van de beschikbare voorraad is niet meer concurrerend en wordt dus niet of nauwelijks meer opgenomen. Het snel veranderende karakter van de eisen van eindgebruikers werken bovendien als een katalysator op de polarisatie. Gegeven deze polarisatie dient bij het vinden van hernieuwd evenwicht op lange termijn nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden tussen het courante en niet courante deel van de kantorenmarkt.

7: Conclusies & aanbevelingen

Oplossing leegstand incurante kantorenmarkt

Voor de incurante markt geldt dat evenwichtsherstel slechts door onttrekking door transformaties of sloop kan plaatsvinden. Op veel locaties in of in de nabijheid van grote steden is sinds 2013 een duidelijke transformatietrend te zien. Veel blokkades die transformaties lange tijd hebben tegengehouden zijn langzamerhand weggenomen en daarnaast speelt de aangetrokken woningmarkt een belangrijke rol bij het doen slagen van een transformatie.

Voorkomen van krapte op de courante kantorenmarkt

Op het incurante deel van de kantorenmarkt houden actoren elkaar in een beleidsmatige mismatch. De nieuwbouwstop die hieruit voortvloeit en de veranderende eindgebruikerseisen zorgen voor toename van schaarste in dit segment. Rekening houdend met de varkenscyclus zal de krapte in het thans nog beperkt beschikbare courante segment naar verwachting de komende jaren nog groter worden. Omdat nieuwbouwwontwikkelingen die dit in de toekomst kunnen ondervangen hoogstwaarschijnlijk vooral op binnenstedelijke locaties plaatsvinden is het risico op vertraging hier nog groter.

Leegstand op het niveau van frictieleegstand of daaronder heeft als gevolg dat eindgebruikers in potentie niet de kwalitatief hoogwaardige kantoren kunnen gebruiken die ze nodig hebben om in hun behoefte te voldoen. Hiermee vormt krapte in de courante kantorenmarkt indirect een risico voor de economische ontwikkeling in bepaalde steden dan wel gebieden.

Marktonderzoek Rotterdam

Specifieke werking kantorenmarkt Rotterdam

De leegstand van Rotterdam is de afgelopen periode tegen de landelijke trend in juist verder opgelopen. Terwijl de kantorenmarkten van Amsterdam en Utrecht steeds meer in balans geraken is de Rotterdamse kantorenmarkt met 17% leegstand nog altijd in disbalans. In het meest prominente deel van de stad, het Rotterdam CBD, staat zelfs 27% van de kantorenvoorraad leeg. Deze leegstand is voornamelijk te danken aan de conjuncturele effecten op de kantorenmarkt zoals deze op de landelijke kantorenmarkt te zien zijn. Deze worden verder versterkt door de bovengemiddelde conjuncturele gevoeligheid van de traditionele Rotterdamse economie. Deze is van oudsher namelijk zeer afhankelijk van haven gerelateerde bedrijvigheid alsmede het bank- en verzekeringswezen welke in de kredietcrisis grotendeels uit Rotterdam vertrokken is. Bovendien heeft in Rotterdam tussen 2010 en 2013 een nieuwbouwhausse plaatsgevonden terwijl de kredietcrisis een zwaar effect had op de eindgebruikersmarkt. Een typisch voorbeeld van de varkenscyclus. De opname van kantoren is de afgelopen periode is echter achtergebleven. De opnameanalyse toont aan dat grote eindgebruikers (>5.000 m²) sinds 2012 bijna volledig ontbreken in de opnamecijfers.

Van vervangingsmarkt naar uitbreidingsmarkt

In Rotterdam zijn een aantal trends te herkennen die de Rotterdamse kantorenmarkt in potentie de mogelijkheid bieden zich van vervangingsmarkt naar uitbreidingsmarkt te ontwikkelen. Allereerst zijn de prognoses van economische groei en groei van kantorenwerkgelegenheid goed. Bovendien geniet de stad van een groeiende populariteit waardoor ook de woningmarkt zich relatief sterk ontwikkelt. Omdat de Amsterdamse kantoren- en woningmarkt oververhit is ligt er voor Rotterdam een kans een deel van deze vraag naar de stad te verleiden.

7: Conclusies & aanbevelingen

Praktijkonderzoek

Vraag door de Rotterdamse eindgebruiker

Rotterdamse eindgebruikers blijken over het algemeen tevreden te zijn over de huidige huisvesting. Deze tevredenheid is mogelijk een belangrijke oorzaak voor het feit dat veel Rotterdamse eindgebruikers in de afgelopen periode voor verlenging van de bestaande huurovereenkomst hebben gekozen ten faveure van een verhuizing. Meer specifiek kan worden gesteld dat Rotterdamse eindgebruikers in de toekomst zullen hechten aan centraal gelegen locaties welke goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Toch worden ook auto bereikbaarheid en parkeerfaciliteiten voor auto's als relevant gezien. Rotterdamse eindgebruikers zijn nog niet voornemens om grote wijzigingen in hun mobiliteitsbeleid door te voeren. Het criteria *locatie eigenschappen* wordt bovendien door eindgebruikers als meest zwaarwegend gezien binnen de geldende huisvestingsstrategie.

In de praktijk is gevoelsmatig een trend te herkennen dat veel kleinere eindgebruikers geen corporate maar een meer creatieve of industriële uitstraling nastreven. Dit geldt nadrukkelijk niet voor de grotere eindgebruikers. Grote eindgebruikers hebben daarnaast een voorkeur voor kantoren waar een uitgesproken eigen identiteit, een eigen bedrijfsrestaurant en een eigen entree kunnen worden gecreëerd. Deze drang naar zelfredzaamheid is ook terug te zien in de houding van eindgebruikers ten opzichte van Services Offices formules. De aanwezigheid daarvan in het gebouw en de flexibiliteit die dit voor een eindgebruiker zou kunnen bieden worden als niet noodzakelijk geacht.

Geheel volgens de trends op het gebied van innovatieve werkplekconcepten blijken grote kantoorvloeren absoluut essentieel. Ook zijn technische aspecten van het kantoor relevant. Vooral *SMART building solutions* en *klimaatplafonds* worden als zeer relevant gezien. Er is bovendien een zekere mate van bereidheid om voor deze technische randvoorwaarden extra huur te betalen. Ten aanzien van duurzaamheid is nog geen eenduidig beeld bij eindgebruikers over welke aspecten in de toekomst de boventoon zullen voeren en of WELL op korte termijn haar intrede zal doen bij eindgebruikers.

Mismatches met het aanbod in het Rotterdam CBD

De gebouwclassificatie heeft aangetoond dat ten aanzien van een aantal gebruikscriteria er wel degelijk sprake is van mismatches tussen vraag en aanbod. Op het gebied van ruimtelijke en technische aspecten zijn deze evident. Daarnaast is het kunnen realiseren van een eigen entree in het Rotterdam CBD nagenoeg onmogelijk en worden in veel gebouwen de duurzaamheidseisen van eindgebruikers niet behaald.

Geheel in lijn met de landelijke trend heeft het praktijkonderzoek op gebouwniveau aangetoond dat na een aantal jaren van opname zonder toevoeging van nieuwe kantoren er sprake is van polarisatie. Vooral ten aanzien van de omvang van de kantoorvloeren is de beschikbaarheid van kantoren zeer generiek te noemen.

Eindgebruikers selecteren hun huisvesting in de praktijk altijd op basis van een combinatie van factoren. Indien een eindgebruiker vandaag een nieuw kantoor zoekt met grote kantoorvloeren, hoge technische kwaliteit, een hoge duurzaamheidsambities heeft en de juiste combinatie van gedeelde en eigen voorzieningen wenst, is er in het Rotterdam CBD momenteel geen kantoor beschikbaar dat aan deze eisen voldoet. Dit is een tweede element in de onderbouwing waarom grotere eindgebruikers de afgelopen periode niet in de opname zijn vertegenwoordigd. Het ligt dus deels ook aan het gebrek van kwalitatief geschikte alternatieven.

7: Conclusies & aanbevelingen

Stilstand is achteruitgang

Indien de opname in het Rotterdam RCD gevoed door kleinere eindgebruikers de komende jaren stabiel blijft en een aantal lastig verhuurbare kantoren worden getransformeerd naar woningen zal het generieke karakter van de beschikbare kantoren toenemen en dus de polarisatie van de kantorenmarkt alleen maar groter worden. Gezien het tempo waarin de eindgebruikerseisen zich ontwikkelen en de aantrekkingskracht van de Amsterdamse kantorenmarkt op eindgebruikers is polarisatie in defensieve zin een potentieel probleem voor het behoud van Rotterdamse eindgebruikers in de stad.

Visie projectontwikkelaars op nieuwbouw

De bij de tender betrokken projectontwikkelaars zijn voorstander van nieuwbouw in het Rotterdam CBD. De onderbouwing die zij geven komt voort uit zowel een defensief perspectief waarbij bestaande Rotterdamse eindgebruikers moeten worden behouden alsmede een offensief perspectief rondom het aantrekken van bedrijvigheid van buiten de stad. Volgens de projectontwikkelaars heeft Rotterdam bij uitstek potentie om in de hiërarchie direct na Amsterdam de tweede kantorenstad van Nederland te worden. Een voorwaarde hierbij is de kwaliteit van de kantorenvorraad in de stad.

Overheidsbeleid

De gemeente Rotterdam heeft de afgelopen jaren een restrictief beleid gevoerd ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe kantoren. Gezien het verbeterde sentiment alsmede de ogenschijnlijke vraag uit de markt heeft de gemeente Rotterdam de beoogde ontwikkeling van twee ontwikkellocaties in tijd naar voren gehaald. De gemeente Rotterdam stelt zich binnen het vraagstuk faciliterend op.

De Provincie Zuid-Holland werkt momenteel aan een actualisering van de behoefferaming van kantoren in haar provincie. De behoefferaming vormt de basis van de programmering die lokale gemeenten kunnen hanteren in hun ruimtelijk beleid. In tegenstelling tot het verleden wordt bij de totstandkoming van deze raming, met recht aan de polarisatietrend in de kantorenmarkt, een meer kwalitatieve methodiek gehanteerd. Deze kwalitatieve input moet voortaan als norm worden genomen naast de kwantitatieve basis. Onderhavig onderzoek heeft aangetoond dat de bestaande kennisleemte op dit vlak – lees: de wens van de eindgebruiker – tot suboptimale uitkomsten leidt waar het beleid, investeringsbeslissingen en daarmee uiteindelijk ook de marktuitskomsten betreft.

Beantwoording centrale onderzoeksvraag

Hebben Rotterdamse eindgebruikers behoefte aan nieuwe kantoren in het Rotterdam Central Business District?

Het onderzoek heeft aangetoond dat Rotterdam nog kampt met een aanzienlijke leegstand van kantoren en dat de grotere eindgebruikers nu tevreden zijn met hun bestaande huisvesting. Toch heeft het gebruikersonderzoek aangetoond dat er meerdere mismatches in de kantorenmarkt zitten. Het beschikbare aanbod is over het algemeen verouderd, niet volledig courant waardoor het niet voldoet aan de wensen die eindgebruikers in de toekomst aan hun kantoren zullen stellen. De grotere eindgebruikers zitten bij gebrek aan bestaande alternatieven vast, mede vanwege de lange ingeschatte ontwikkelperiode bij de bewuste binnenstedelijke nieuwbouwlocaties geldt dat nieuwbouw pas rond 2021 of 2022 opgeleverd zal worden.

7: Conclusies & aanbevelingen

7.3 AANBEVELINGEN

Aanbevelingen eigenaren van bestaande kantoren

Voor kantoren die grotendeels voldoen aan de toekomstige eisen van grote eindgebruikers zal grote interesse ontstaan. In dit deel van de kantorenmarkt ontstaat vanwege de ontstane frictieleegstand volgens de theorie ruimte voor huurgroei. Dit is onderbouwing voor het doen van investeringen in bestaande kantoren die leiden tot de juiste mate van courantheid. De balans tussen het doen van gebouwinvesteringen door de eigenaar en de hoogte van de te verstrekken incentives aan huurder zou kunnen verschuiven. Wanneer vanwege gedane investeringen er courant aanbod kan worden gerealiseerd is de kans groot dat deze verhuurd is op het moment dat in 2022 of 2023 nieuwe kantoren in het gebied op de markt komen.

Aanbevelingen eindgebruikers

De krapte in het courante deel van de Rotterdamse kantorenmarkt groeit. Nieuwbouw kantoren zullen op z'n vroegst pas in 2021 op de markt komen. Huurprijzen kunnen als gevolg hiervan voor courante kantoorgebouwen gaan stijgen. Start huisvestingsoverwegingen tijdig om volledig inzicht te hebben op mogelijkheden in de bestaande markt.

Aanbevelingen projectontwikkelaars

Niet alle nieuwbouw kantoren in Rotterdam hebben in het verleden goed aangesloten bij de eisen die eindgebruikers aan hun huisvesting stellen. Stel de criteria die eindgebruikers hanteren daadwerkelijk centraal bij het ontwikkelen van nieuwe kantoren.

Aanbevelingen overheden

Beleid in kantorenmarkten vraagt om een gebiedsgerichte aanpak welke recht doet aan de polarisatie van de kantorenmarkt. Leegstand in de bestaande voorraad op een kantorenmarkt is in beleidsmatige zin anno 2017 geen reden meer om geen nieuwe kantoren te ontwikkelen. daarvoor is het risico op krapte in de courante deel van de kantorenmarkt te groot. Stilstand op de kantorenmarkt door gebrek aan nieuwbouw betekent vanwege de snel veranderende gebruikerseisen achteruitgang.

De wijze waarop een gemeente anno 2017 een tender voor nieuwe kantoren aankondigt is zeer precair en verdient dan ook extra aandacht, zeker in een kantorenmarkt als die van Rotterdam met grote kwantitatieve leegstand. Eindgebruikers dienen in de marktconsultatie meegenomen te worden omwille van de benodigde onderbouwing en legitimering van nieuwbouw kantoren.

Stimuleer eindgebruikers van buiten de stad om naar Rotterdam te komen door een aantrekkelijk economisch- en woonklimaat te realiseren alsmede door er samen met de markt voor te zorgen dat de kantorenvoorraad in het algemeen aansluit bij de gebruikscriteria die eindgebruikers wensen en eisen.

7: Conclusies & aanbevelingen

7.4 REFLECTIE

Externe validiteit

Het onderzoek heeft aangetoond dat kantorenmarkten zeer heterogeen van aard zijn en dat de werking van lokale kantorenmarkten welke in geografische zin nauw met elkaar verbonden zijn, op veel fronten toch sterk van elkaar afwijken. Daarmee sluit het aan bij eerdere bevindingen in de literatuur (bv Jennen & Brounen, 2009). Dit onderzoek is voornamelijk gericht op de Rotterdamse kantorenmarkt. De uitkomsten van het onderzoek zijn dan ook niet intersubjectief navolgbaar om valide de werking van andere kantorenmarkten te duiden. Ter indicatie van dit effect geldt Rotterdam overigens wel als representatieve stad van relatief grote omvang binnen de Nederlandse context.

Interne validiteit

De gehanteerde onderzoeksmethode van interviews wordt als robuust vastgesteld voor onderzoek naar de werking van andere lokale kantorenmarkten. In veel van het bestaande onderzoek heeft het ontbroken aan deze data. Door gebruik te maken van zeer betrouwbare lokale data van de Rotterdamse kantorenmarkt wordt een hoge validiteit behaald. Met de enquête als basis van het eindgebruikersonderzoek, de interviews met de gemeente Rotterdam en projectontwikkelaars en deelname aan de expertsessies van provincie Zuid-Holland is methodische triangulatie met aandacht voor alle invalshoeken van het vraagstuk gewaarborgd.

Betrouwbaarheid

Het onderzoek heeft op zichzelf een hoge mate van betrouwbaarheid. Indien hetzelfde onderzoek nogmaals zou worden uitgevoerd en dezelfde statistische data van CBRE wordt gebruikt leidt dit - behoudens actualisering - tot dezelfde resultaten mag worden verondersteld. In het meer kwalitatieve deel van het onderzoek is gebruikt gemaakt van interviews en enquête. Ondanks het feit dat de het onderzoek betrokken respondenten allen in een positie werkzaam zijn dat zij inhoudelijk betrouwbare antwoorden kunnen geven is 100% betrouwbaarheid in dit deel van het onderzoek lastiger vast te stellen. Respondenten kunnen intransparantie betrachten vanuit strategische belangen.

Generaliseerbaarheid

Ondanks de verschillen in de werking van lokale kantorenmarkten is Rotterdam in zekere zin representatief is voor meer gemeenten in Nederland. Inzicht in de mogelijke aanpassing en transparantie van de invloed van de eindgebruikers in de discussie kan zicht bieden op een potentiële onderschatting of overschatting van marktontwikkelingen – dit zonder te stellen dat op basis van dit onderzoek sprake kan zijn van generalisatie van uitslagen.

Daarvoor zijn er een aantal methodologische beperkingen. Het uitgevoerde praktijkonderzoek is solitair casuïstisch van aard omdat het zich specifiek richt op het nieuwbouwvraagstuk in de Rotterdamse kantorenmarkt. Gezien de significante afwijkingen tussen de werking van lokale kantorenmarkten (Brounen & Jennen, 2009) is de generaliseerbaarheid van het onderzoek en de intersubjectieve navolgbaarheid ten aanzien van andere kantorenmarkten mogelijk beperkt. Aan de andere kant kan op deze wijze wel een diepgaand onderzoek worden gedaan naar de werking van een lokale kantorenmarkt.

7: Conclusies & aanbevelingen

Onderzoeksaanbevelingen

Het praktijkonderzoek heeft zich gericht op grote eindgebruikers in Rotterdam. Dit is onderbouwd door de opnameanalyse waaruit is gebleken dat deze groep eindgebruikers ontbreken in de opname van de afgelopen jaren. Daarnaast geldt in de praktijk dat de nieuwbouw van kantoren vaak afhankelijk is van een of meerdere grote eindgebruikers.

In Rotterdam zijn steeds meer start-ups en scale-ups uit groeiende sectoren in het Rotterdam CBD gevestigd. Zij huren nu vaak turn-key kantoorruimte bij een Serviced Offices formule. Het is de vraag of nieuwbouw voor een dergelijke organisaties vanwege de benodigde vroege commitment haalbaar is. Vervolgonderzoek naar de huisvestingseisen van kleinere eindgebruikers en hun interesse in nieuwbouw kantoren is zeer relevant.

De Brexit levert in offensieve zin kansen op voor de Nederlandse economie en daarmee voor de kantorenmarkt. Tot nu toe is Amsterdam een concurrerend alternatief voor London op Europees niveau. Rotterdam zal naar verwachting niet in deze competitie meedoen, indirect kan Rotterdam wellicht toch profiteren van een krapte op de markt. Dit onderzoek heeft zich op Rotterdamse eindgebruikers gericht. Maar is Rotterdam daadwerkelijk interessant voor eindgebruikers van buitenaf?

In dit onderzoek is het bouwcriteria huurprijs niet als een daadwerkelijk criteria onderzocht maar slechts als een afgeleide van het kwaliteitsniveau en de locatie van een kantoor. Voor nieuwe kantoren in Rotterdam zullen mede vanwege de gestegen bouwkosten hogere huurprijzen gelden. Welk effect heeft dit op besluitvorming van eindgebruikers om al dan niet toch voor nieuwbouw te kiezen?

Tot slot heeft dit onderzoek een grote mate van afhankelijkheid van betrouwbare data rondom de gebruikscriteria welke door eindgebruikers worden gehanteerd. Ten aanzien van de invloed van flexibel werken is er helaas nauwelijks betrouwbaar onderzoek voor handen. Bijvoorbeeld het effect van flexibel werken op de totale ruimtebehoefte per medewerker van eindgebruikers is niet inzichtelijk. Dit creëert een additionele onzekerheid in de markt welke de beleidsmatige mismatch deels in stand houdt.

Bibliografie

BIBLIOGRAFIE

- Arkenbout, R. (2012). Kantoor binnenste buiten - Gebruikersvoorkeuren bedrijfshuisvesting creatieve industrie in Nederland. MSc Research, Delft University of Technology.
- Bentvelzen, S. (2012). Kantoorlocaties 2.0. Onderzoek naar de locatie-effecten als gevolg van 'Het Nieuwe Werken'. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate
- Besselaar, M. (2011). Stucturele leegstand, voorkomen is beter dan genezen. Amsterdam School of Real Estate.
- Blueprint Buffalo: regional strategies and local tools for reclaiming vacant properties in the city and suburbs of Buffalo, Policy Brief/Action Plan.
- Brounen, D., Jennen, M. (2009), Local office rent dynamics, A tale of ten cities, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 39, 385-402.
- Brounen, D., Jennen, M. (2009), Asymmetric Properties of Office Rent Adjustment, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 39, 336-358.
- Buitelaar, E. et al. (2013), Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren, Den Haag / Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving / Amsterdam School of Real Estate.
- CBRE, Occupier survey report (2017), Making space work smarter
- Colliers, onderzoek Verborgene leegstand (2016).
- Colwell, P.F. (2002), Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model, *Journal of Housing Economisc* 11, 24-39.
- Cushman & Wakefield, Nederland compleet (2017), kantoren- en bedrijfsruimtemarkt, Factsheets.
- Dinteren, J. van en Van der Krabben, E. (2011). Het Nieuwe Werken: meer dan werkplek en inrichting. *Real Estate Magazine*, 11, 24-27.
- DiPasquale, D., Wheaton, W.C. (1996), *Urban Economics and Real Estate Markets*, Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- Eijk, C. van (2011), Het ontstaan van de onevenwichtige situatie op de Nederlandse kantorenmarkt. Amsterdam School of Real Estate.
- Donkers, M. (2015) Kantorenmarkt, collegeslides college november 2015 MRE opleiding Amsterdam School of Real Estate. Amsterdam: ASRE
- Economisch Instituut voor de Bouw (2010), Kantorenoveraanbod – Probleemanalyse en oplossingsrichtingen, Amsterdam.
- Economisch Instituut voor de Bouw (2010), Kantorenoveraanbod, een analyse van marktwerking.
- Gool, P. van, P. Jager, M. Theebe en R.M. Weisz (2013), *Onroerend goed als belegging*. Houten: Wolters-Noordhoff Groningen.
- Gunnelin, A., Söderberg, B. (2003), Term structures in office rental markets, *Journal of Real Estate Finance and Economics* 26:2/3, 241-265.

Bibliografie

Groot, F. de (2012), *Gebouwenplan voor het Nieuwe Werken in bestaande kantoorgebouwen*. TU Delft, faculteit Bouwkunde Real Estate & Housing.

Janssen-Jansen, L., *Creativiteit overheid gevraagd in Real Estate Research Quarterly*, juli 2009, p. 22-26.

Jasperse, S.H. (2013), *Het Nieuwe Werken en kantoorvastgoed, een onderzoek naar de relevante gebouw- en locatie aspecten voor het invoeren van het activiteit gerelateerd kantoorconcept*. Technische Universiteit Eindhoven.

Korteweg, P.J. (2002), *Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging?* Dissertatie Universiteit Utrecht.

Lokhorst, J., Remoy, H., Koppels, P., *Mismatch tussen vraag en aanbod, Verborgene leegstand in Real Estate Research Quarterly*, oktober 2013, p. 6-16.

NVM (2017), *Nieuwbouwmakrt voor kantoren*.

NVM (2016), *Kantoren in cijfers*.

Planbureau voor de leefomgeving en Centraal Planbureau (2017), *De toekomst van kantoren, een scenariostudie naar ruimtebehoefte*.

Planbureau voor de leefomgeving en Amsterdam School of Real Estate (2013), *Gebiedsontwikkeling en commerciële vastgoedmarkten: een institutionele analyse van het (over)aanbod van winkels en kantoren*.

Raymond, Y. C., Tse and Webb, J. R. (2003), *Urban Studies* Vol. 40, No. 1, 71–89.

Smith, A. (1776). *An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations*.

Vos, C.M. de (2009). *Prachtlocaties, logica van cultuur op de structuur van kantorenlocaties*. Delft: Technische Universiteit Delft

Whaeton, W. C., Torto R. G. (1988), *Vacancy rates and the future of office rents, AREUEA Journal* 16, No.4, 430-436.

Whaeton, W. C., Torto, R. G., Evans, P. (1997), *The Cyclic Behavior of the Greater London Office Market, Journal of Real Estate Finance and Economics* 15, Issue 1, 77-92.

Zuidema, M., Elp, van. M. (2010), *Kantorenleegstand. Analyse van de marktwerking*. Eindrapport Economisch Instituut voor de Bouw.

Bijlage 1: Vragenlijst eindgebruikersenquête

BIJLAGE 1: VRAGENLIJST EINDGEBRUIKERSENQUETE

Bijlage 2: Gebouwclassificatie

BIJLAGE 2: GEBOUWCLASSIFICATIE

Bijlage 3: Verslagen interviews

Ontwikkelaar 1:

1. Welke verwachtingen heeft u ten aanzien van de eindgebruikersmarkt?

'De vraag op de Rotterdamse kantorenmarkt zal in de komende jaren aan gaan trekken. O.a. door de Brexit is het de verwachting dat de kantorenmarkt in Amsterdam nog krapper zal worden. Rotterdam kan hiervan profiteren. Grote eindgebruikers zullen steeds schaarser worden waardoor de vraag afhankelijk wordt van het succes van MKB. Hierdoor komt er een grotere behoefte aan flexibel te huren kantoren. De aantrekkingskracht van het Rotterdam CBD op eindgebruikers zal steeds groter worden.'

2. Ben je voor- of tegenstander van nieuwe kantoren in het CBD?

'Voorstander'.

3. Wat is de toekomst van de bovengemiddeld grote leegstand in de bestaande voorraad?

'Kleine kantoorgebouwen in het gebied kunnen vanwege de groeiende vraag naar woningen worden getransformeerd en daarmee worden onttrokken aan de markt. De overige leegstand zal langzamerhand worden opgevuld.'

4. Is er in Rotterdam überhaupt een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren?

'Inschatting is van wel. De betere kantoren in het gebied zoals Central Post en Central Plaza zijn verhuurd. Het kunnen bieden van grote kantoorvloeren is het meest belangrijk. Gebruikers maken gebruik van voorzieningen in een creatief gebouw.'

5. Welke actoren zijn doorslaggevend bij het doen slagen van nieuwe kantoorontwikkeling?

'Voorheen was de waarde van vastgoed gebaseerd op de uitdrukking locatie, locatie, locatie. Deze uitdrukking dient anno 2017 gebruiker, gebruiker, gebruiker te zijn'.

6. Kunnen nieuwe kantoren ook op risico worden gebouwd?

'Nee, in principe niet. Dit is echter wel afhankelijk van de ontwikkelingen op de kapitaalmarkt en de risico's die de ontwikkelaar bereid is te nemen'.

7. Op welke schaal dient de beoogde kantoorontwikkeling plaats te vinden?

'In totaal omvat het programma van beide kavels circa 45.000 om 65.000 m². Hierbinnen is er per kavel ruimte voor circa 15.000 – 20.000 m² kantoor met minimaal 1 anchor tenant, rest multi-tenant'.

8. Komen eindgebruikers van nieuwbouw van binnen of buiten de Rotterdamse kantorenmarkt?

'Naar verwachting van binnen Rotterdam. Wellicht dat de gemeente met een grondprijskorting bij verhuur aan een eindgebruiker van buitenaf een extra drijfveer is voor een projectontwikkelaar om buiten de gemeentegrenzen te kijken'.

9. Spreekt er voldoende ambitie uit de voorlopige stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente worden gehanteerd?

'De gemeente is in de basis ambitieus genoeg. Wel zouden zij zelf meer actief Rotterdam als kantorenstad kunnen promoten binnen de randstad. Het gaat om behoudt van eindgebruikers die in Rotterdam zitten maar ook om het aantrekken van eindgebruikers van buiten de stad.'

Bijlage 3: Verslagen interviews

10. Is een grotere regionale afstemming van het kantorenprogramma als tegenkracht van gemeenten noodzakelijk?

'Het is een goede zaak dat er meer bovenregionale afstemming van kantorenprogramma's komt. Met KPMG in Amstelveen als voorbeeld is dit noodzakelijk om ongewenste verruiming van het aanbod te creëren. Voor omliggende gemeenten nabij Rotterdam zoals bijvoorbeeld Schiedam en Capelle aan den IJssel geldt dat hier geen nieuwe kantoor meer gerealiseerd zouden moeten worden'.

Ontwikkelaar 2:

1. Welke verwachtingen heeft u ten aanzien van de eindgebruikersmarkt?

'Rotterdam is voor de nabije toekomst nog altijd een vervangingsmarkt. Rotterdam heeft echter potentie om een uitbreidingsmarkt te worden waarin autonome groei plaatsvindt. Dit is grotendeels afhankelijk van het niveau van de voorraad en hierbij dient helaas te worden aangetekend dat Rotterdam inmiddels steeds verder achterop raakt ten opzichte van Amsterdam. Als er op korte termijn geen impuls aan de kantorenvoorraad wordt gegeven loopt Rotterdam een groot risico dat grote huurders naar Amsterdam zullen trekken'.

2. Ben je voor- of tegenstander van nieuwe kantoren in het CBD?

'Voorstander'.

3. Wat is de toekomst van de bovengemiddeld grote leegstand in de bestaande voorraad?

'Deze vraag is voor het succes van de kantorenmarkt slechts beperkt relevant. De discussie rondom leegstand versus nieuwbouw dient naar een hoger abstractieniveau getrokken te worden. Het gaat om de hiërarchie van de kantorenmarkt. Rotterdam moet zich profileren als tweede zakelijke markt van Nederland. Daar profiteert uiteindelijk iedereen van. Nu niet nieuwbouwen omdat we elders nog leegstand hebben is kortzichtig. Het nieuwbouw initiatief dat nu wordt genomen is al laat in de cyclus'.

4. Is er in Rotterdam überhaupt een tekort aan kwalitatief hoogwaardige kantoren?

'Ja. Het betreft echter wel een ander type kantoor. Huurders moeten gefaciliteerd worden om korte contracten te kunnen sluiten, ook in het geval van nieuwbouw. Dit houdt in dat kantoren door operators geserviced moeten worden inclusief flexibele schillen etc. Met de nabijheid van de TU Delft en de Erasmus Universiteit is Rotterdam is bij uitstek een geschikte plek voor start-ups'.

5. Welke actoren zijn doorslaggevend bij het doen slagen van nieuwe kantoorontwikkeling?

'Ontwikkeling van kantoren is alleen succesvol bij een goede samenwerking tussen alle betrokken actoren.'

6. Kunnen nieuwe kantoren ook op risico worden gebouwd?

'Ja. Kleinere eindgebruikers kunnen bij hun huisvestingsstrategie over het algemeen niet al te ver in de toekomst vooruit kijken. Deze organisaties dienen ook toegang tot nieuwbouw kantoren te hebben'.

7. Op welke schaal dient de beoogde kantoorontwikkeling plaats te vinden?

Op de betreffende kavels is ruimte voor circa 40.000 m² kantoorruimte per kavel. Per gebouw is een enkele grote launching tenant benodigd en daarna kan het programma worden aangevuld met andere - kleinere- huurders.

Bijlage 3: Verslagen interviews

8. Komen eindgebruikers van nieuwbouw van binnen of buiten de Rotterdamse kantorenmarkt?

'Van binnen en buiten de stad.'

9. Spreekt er voldoende ambitie uit de voorlopige stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeente worden gehanteerd?

'Nee. Er mag door alle betrokken overheden meer ambitie worden getoond. Rotterdam heeft de potentie van tweede kantorenstad van Nederland. momenteel zakt Rotterdam juist weg in de hiërarchie van kantorensteden.'

10. Is een – nog - grotere regionale afstemming van het kantorenprogramma als tegenkracht van gemeenten noodzakelijk?

'De provincie dient op de juiste plekken een nieuwbouw programmering van kantoren te faciliteren. Gemeenten dienen op lokaal niveau daar verder invulling aan te geven.'