

Waar de kantorenmarkt in de grote steden licht aantrekt, blijven de randgemeenten achter. Economische groei gaat de leegstand in de periferie niet oplossen.

## Kantorenmarkt concentreert zich in G4

verschenen onder de kop 'Rand loopt leeg' in Binnenlands Bestuur, 13 maart 2015  
copyright Carien Overdijk

De vraag naar kantoorruimte beperkt zich steeds meer tot de grote centrumsteden van de Randstad. Volgens makelaar DTZ Zadelhoff absorberen Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht de komende jaren de helft van de landelijke afzet aan kantoorruimte (huur en koop).

Kantoorhouders vestigen zich tegenwoordig graag bij ov-stations, in een levendige omgeving met veel horeca en andere voorzieningen. En vanwege de globalisering staat Rotterdam beter op het visitekaartje dan Capelle aan den IJssel.

Het aantal lege kantoorgebouwen lijkt landelijk enigszins te stabiliseren. Nederland zit nu opgescheept met 8,3 miljoen vierkante meter kale kantoorvloer, het equivalent van 80.000 eengezinswoningen.

Een steeds groter deel van deze leegstand drukt op de randgemeenten (zie grafiek). Dit fenomeen doet zich ook voor buiten de Randstad. Almelo en Hengelo hebben leegstandspercentages van 29 en 28 tegen 18 procent in Enschede. De randgemeenten Son en Breugel en Best staan in vergelijkbare verhoudingen (29 en 24) tot hun centrumstad Eindhoven (18).

Binnen de Randstad is de centralisering ook op kleinere schaal zichtbaar. In Leiden daalt de leegstand (nu 13,8), in de omliggende regio Rijnland stijgt hij (nu 15). Vijf jaar geleden lagen de verhoudingen nog andersom: 15 tegenover 12.

### Kantorenleegstand bij randgemeenten in de Randstad

toptien in percentage vloeroppervlak, bron: DTZ Zadelhoff Makelaars, januari 2015

Gouda	33 %
Capelle aan den IJssel	31 %
Almere	29 %
Amstelveen	28 %
Nieuwegein	27 %
Amersfoort	25 %
Haarlemmermeer	22 %
Schiedam	23 %
Zoetermeer	22 %
Delft	21 %

### ter vergelijking G4:

Rotterdam	19 %
Amsterdam	18 %
Utrecht	13 %
Den Haag	12 %

### **grote verschillen**

De absolute leegstandsvolumes verschillen sterk. Zo tellen Amsterdam en Rotterdam, ondanks een succesvol herbestemmingsbeleid en een aantrekkende vraag, nog wel de meeste overtollige kantoorvloeren. In Amsterdam bedraagt het volume nu ruim een miljoen vierkante meter. Ter vergelijking: in Haarlemmermeer staat ruim driehonderdduizend vierkante meter leeg. Bij de percentuele koploper Gouda is dat 'slechts' ruim honderdduizend.

### **regie naar het rijk**

Landelijk blijft de vraag naar kantoorruimte de komende jaren beperkt. DTZ Zadelhoff verwacht dat de markt bij economische groei nog hooguit 1,5 mln vierkante meter per jaar zal absorberen (dit was bijna het dubbele vóór de crisis). Daar zit ook alle nieuwbouw bij.

De makelaar in bedrijfsvastgoed bepleit al jaren een centrale overheidsregie over kantorenbouw. Hoofd research Frank van der Sluys: 'Het is logisch dat gemeenten werkgelegenheid najagen. Daarom moet het rijk gemeenten met veel leegstand verbieden om nog bij te bouwen. Provincies kunnen die taak niet overnemen, hun grensgebieden concurreren met elkaar.'

### **thuiswerk**

Kantoorwerk verplaatst zich geleidelijk naar woningen (vooral beeldschermwerk) en naar openbare gelegenheden (vergaderingen en bilaterale afspraken). De versoepelde arbonormen, met nu nog minimaal 4 vierkante meter voor een flex-werkplek, spelen ook een rol in de krimpende vraag.

Tekenend is het voorbeeld van het internationale automatiseringsbedrijf Atos, dat zijn hoofdkantoor dit jaar van Utrecht naar Amstelveen verplaatst. In Utrecht had Atos enkele jaren geleden nog ruim vijftigduizend vierkante meter in gebruik. Inmiddels mag het personeel op elke zelfgekozen locatie werken en maakt tachtig procent daar regelmatig gebruik van. Daarom beperkt Atos zich in Amstelveen tot nog maar negenduizend vierkante meter. Het bedrijf neemt slechts éénvijfde van de beruchte, jarenlang leegstaande KPMG-kolos langs de A4 in gebruik.

### **transformatie**

De G4 hebben de afgelopen jaren verreweg de meeste herbestemmingen van kantoren gerealiseerd, zo blijkt uit cijfers van het Expertteam Transformatie, een adviesorgaan van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Een belangrijk deel van die transformaties betreft tijdelijke en permanente woningen voor studenten en arbeidsmigranten. Den Haag staat nog een nieuwe golf aan leegstand te wachten door de aankomende afstoting van Rijksvastgoed.

De randgemeenten, met uitzondering van Nieuwegein, blijven sterk achter op het gebied van herbestemming en transformatie (zie ook het artikel *Stoer wonen in kantoor skelet* op deze site, verschenen in hetzelfde nummer van Binnenlands Bestuur).