

Checklist fysieke vestigingsfactoren voor kantoorlocaties

Een onderzoek naar vestigingsfactoren die bepalend zijn voor kantoorlocaties.



Auteur:	Adam Hague
Opleiding:	Vastgoed en Makelaardij
Instituut:	Saxion Hogeschool Enschede
Studentennummer:	148399
Datum:	18 mei 2016
Versie:	2.0

Checklist fysieke vestigingsfactoren voor kantoorlocaties

Opdrachtgever:	Lectoraat ontwikkeling werklocaties
Begeleider:	Ard Hebbink
Tweede lezer:	Ilse Steggink
Studentnummer:	148399
Bacheloropleiding:	Vastgoed en makelaardij, Saxion Hogescholen Enschede
Klas:	EVM5
Plaats:	Apeldoorn
Datum:	12 juni 2016

Voorwoord

Gedurende mijn opleiding heb ik veel kennis op gedaan over de vastgoedmarkt. De opleiding Vastgoed en Makelaardij is een breed georiënteerde opleiding, waarbij zowel de theorie, als de praktijk aanbod komt. Hierdoor ben ik bewust geworden welke vakgebieden bij mij passen. De afgelopen twintig weken heb ik met veel plezier aan mijn scriptie gewerkt bij het lectoraat Ontwikkeling Werklocaties. Hiervoor heb ik onderzoek gedaan naar de fysieke vestigingsfactoren die van belang zijn voor de ontwikkeling van kantoorlocaties. Ik wil in het bijzonder Ard Hebbink en Kjell Erik Bugge bedanken voor de ondersteuning tijdens mijn onderzoek. Zonder de geboden begeleiding en feedback zou dit resultaat er niet zijn geweest. Tot slot wil ik Ilse Steggink bedanken voor haar rol als tweede lezer.

Adam Michael Hague

Apeldoorn, April 2016.

Samenvatting

De Herstructureringsmaatschappij Overijssel gevestigd te Zwolle doet al sinds 2009 onderzoek naar kantoorlocaties in Overijssel (HMO, 2015). De HMO heeft zich recentelijk aangesloten bij het lectoraat Ontwikkeling Werklocaties van Saxion (HMO, 2015). Het doel van de HMO is om private investeringen in herstructurering te vergroten. Het resultaat van deze investeringen zal leiden tot efficiënt ruimtegebruik, een daling van de leegstand in kantoorlocaties en waardegroei. (HMO, 2015). Om transformatie en herontwikkeling succesvol te maken in het van belang dat onderzoek wordt gedaan naar de verschillende aspecten die hiermee gepaard gaan. Diverse fysieke vestigingsfactoren kunnen zowel een positieve, als negatieve invloed hebben op transformatie en herontwikkeling van kantoorlocaties. Een onderzoek naar de fysieke vestigingsfactoren voor de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland zal inzicht bieden in een checklist die de HMO kan gebruiken voor de transformatie en herontwikkeling van kantoorlocaties. Dit onderzoek zal antwoord geven op de volgende probleemstelling: “Welke checklist kan worden opgesteld op basis van de fysieke vestigingsfactoren voor de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland?”.

In Nederland zijn zes verschillende typen kantoorlocaties te onderscheiden. Een hoofdonderverdeling kan worden gemaakt in grootstedelijke locaties en suburbane locaties. Grootstedelijke locaties bevinden zich tussen het centrum en de ringwegen van een stad. Binnen dit segment zijn vier verschillende typen kantoorlocaties te onderscheiden: centraal station locaties, centrummilieu locaties, ring multifunctionele locaties en ring monofunctionele locaties. Suburbane Locaties bevinden zich buiten de ringwegen van een stad. Binnen dit segment zijn op twee typen kantoorlocaties te onderscheiden: suburbaan station- en centrummilieu en suburbaan monofunctioneel.

Fysieke vestigingsfactoren kunnen worden onderverdeeld in object- en locatiegebonden vestigingsfactoren. De VROM heeft een aantal kwaliteitseisen die gekoppeld kunnen worden aan fysieke vestigingsfactoren. De culturele identiteit en de ecologische duurzaamheid kunnen worden gekoppeld aan objectgebonden vestigingsfactoren. Onder de culturele identiteit van kantoorobjecten vallen de volgende vestigingsfactoren: architectuur, parkeergelegenheid en adaptief vermogen. Onder de ecologische duurzaamheid van kantoorobjecten vallen de volgende vestigingsfactoren: energieprestatienorm, duurzame installaties en domotica. Deze zes vestigingsfactoren vormen samen de object gebonden vestigingsfactoren. Op basis van de kwaliteitseisen van VROM kunnen locatiegebonden vestigingsfactoren worden gekoppeld aan de economische doelmatigheid, de ruimtelijk sociale rechtvaardigheid, de ruimtelijk culturele diversiteit en de menselijke maat van kantoorlocaties. Onder de economische doelmatigheid van kantoorlocaties vallen de volgende vestigingsfactoren: clustering, netwerken en schaalvoordelen. Onder de ruimtelijk sociale rechtvaardigheid van kantoorlocaties valt de volgende vestigingsfactor: sociale cohesie. Onder de ruimtelijk culturele diversiteit van kantoorlocaties valt de volgende vestigingsfactor: voorzieningen. Onder de menselijke maat van kantoorlocaties valt de volgende vestigingsfactor: bereikbaarheid en infrastructuur. Deze vijf vestigingsfactoren vormen samen de locatiegebonden vestigingsfactoren.

De benoemde vestigingsfactoren zijn tezamen met meetbare criteria gekoppeld in een matrix. In de matrix zijn de vestigingsfactoren verdeeld in object- en locatiegebonden vestigingsfactoren. Daarnaast zijn de kwaliteitseisen van VROM aan de onderliggende factoren gekoppeld. De matrix staat gelijk aan de checklist voor fysieke vestigingsfactoren. Door bij de ontwikkeling van kantoorlocaties te voldoen aan alle gestelde criteria uit de checklist wordt een kansrijke kantoorlocatie gerealiseerd (DTZ Zadelhoff, 2012). Een kantoorlocatie is niet homogeen om deze reden is gekozen om de checklist te specificeren op de verschillende typen kantoorlocaties. Voor het typeren van kantoorlocaties kunnen op basis van de ligging drie verschillende typen kantoorlocaties worden onderscheid: grootstedelijke kantoorlocaties (centrum), ring kantoorlocaties (uitvalswegen/snelwegen) en suburbane kantoorlocaties (wijken). De drie verschillende kantoorlocaties kunnen worden gekoppeld aan verschillende typen eindgebruikers. Deze eindgebruikers hebben verschillende wensen en behoeften wat zich vertaalt in de weging van de vestigingsfactoren.

Uit praktijkonderzoek is gebleken dat de volgende vestigingsfactoren een vaste weging hebben en het meest invloed hebben op de locatiekeuze van eindgebruikers: bereikbaarheid en infrastructuur, parkeergelegenheid en adaptief vermogen. Deze vestigingsfactoren behoren tot de categorie “Vaste vestigingsfactoren”. In de praktijk betekent dit dat de wensen van alle geïnterviewde eindgebruikers ten opzichte van de weging van deze vestigingsfactoren gelijk zijn. Naast de vaste vestigingsfactoren

zijn bepaalde vestigingsfactoren op basis van de type kantoorlocatie te categoriseren. Deze vestigingsfactoren spelen een grote rol op basis van de type kantoorlocatie. Voor grootstedelijke kantoorlocaties hebben de volgende vestigingsfactoren een vaste weging ongeacht de type eindgebruiker: voorzieningen, clustering en netwerken en architectuur. Deze vestigingsfactoren behoren tot de categorie "Locatie afhankelijke vestigingsfactoren" van grootstedelijke kantoorlocaties. Voor de ring kantoorlocaties hebben de volgende vestigingsfactoren een vaste weging ongeacht de type eindgebruiker: sociale cohesie, schaalvoordelen en voorzieningen. Deze vestigingsfactoren behoren tot de categorie "Locatie afhankelijke vestigingsfactoren" van ring kantoorlocaties. De overige vestigingsfactoren zijn situatieafhankelijk. Dit betekent dat weging van deze vestigingsfactoren niet overeenkomstig is op basis van de geïnterviewde eindgebruikers. In de praktijk verschillen de wensen van private partijen en semi overheidsorganen ten opzichte van deze vestigingsfactoren. Deze vestigingsfactoren dienen per type eindgebruiker apart getoetst te worden om de weging te bepalen.

Uit praktijkonderzoek is gebleken dat de checklist compleet is. De benoemde fysieke vestigingsfactoren en onderliggende meetbare elementen vormen de basis voor de ontwikkeling van een kantoorlocatie voor het lectoraat. De wensen en behoeften van eindgebruikers zijn van invloed op de weging van de verschillende vestigingsfactoren. De interviews hebben inzicht gegeven in drie verschillende categorieën waarin de vestigingsfactoren kunnen worden opgedeeld. De vaste vestigingsfactoren zijn voor alle kantoorlocaties en eindgebruikers van belang. De bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn de belangrijkste vestigingsfactoren binnen deze categorie. De tweede categorie bestaat uit locatie afhankelijke vestigingsfactoren. De locatie afhankelijke vestigingsfactoren hebben een vaste waarde op basis van de ligging van een kantoorlocatie. Door bij de ontwikkeling van een kantoorlocatie rekening te houden met de ligging kan worden bepaald welke aspecten uit de checklist de grootste prioriteit hebben. De derde categorie bestaat uit situatieafhankelijke vestigingsfactoren. De waarde van deze vestigingsfactoren verschilt per type eindgebruiker. Door vooraf de belangen van de doelgroepen van een kantoorlocatie te onderzoeken kan worden bepaald in welke mate de vestigingsfactoren van belang zijn. Door bij de ontwikkeling van kantoorlocaties gebruik te maken van de checklist en de drie verschillende categorieën van vestigingsfactoren kan een kansrijk kantoorlocatie worden gerealiseerd.

Dit onderzoek biedt inzicht in de basis van de elementen die van belang zijn voor de ontwikkeling van kantoorlocaties. Het onderzoek is gebaseerd op tastbare elementen in de vorm van fysieke vestigingsfactoren. Toekomstig onderzoek kan inzicht bieden in de relevante marktontwikkelingen die van belang zijn voor de ontwikkeling van kantoorlocaties. De weging van de fysieke vestigingsfactoren binnen dit onderzoek kan worden gekoppeld aan marktontwikkelingen. Binnen dit onderzoek zijn de verschillen in wensen van private partijen en semi overheidsorganen in kaart gebracht. Door onderzoek te doen naar de achterliggende organisatiekenmerken van deze twee partijen kunnen de oorzaken hiervan in kaart worden gebracht. Daarnaast kan de informatie binnen dit onderzoek gebruikt worden om de optimale samenwerkingsvormen tussen publieks- en private partijen te onderzoeken. De checklist kan door het HMO worden gebruikt om kantoorlocaties succesvol te herontwikkelen en transformeren. Door de beschreven werkwijze toe te passen kunnen onderzoeksvragen uit de praktijk worden beantwoordt. Een juiste afstemming van wensen van de belanghebbende van een kantoorlocatie biedt inzicht in welke vestigingsfactoren het meest relevant zijn. Hierdoor kan dit vertaald worden naar een strategie om leegstand binnen bestaande kantoorlocaties terug te dringen of om rendement te verhogen.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Doelstelling	10
1.3 Probleemstelling	10
1.4 Deelvragen	10
1.5 Onderzoeksaanpak	11
1.6 Onderzoeksmodel	12
1.7 Kwaliteit van onderzoek	13
1.8 Leeswijzer	14
2. Typen kantoorlocaties	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Kantoorlocaties	15
2.2.1 Vastgoed deelmarkten	15
2.3 Kantorenmarkt	15
2.3.1 Vraag en aanbod	15
2.3.2 Varkenscyclus	16
2.3.3 Theorie Miller en Geltner	16
2.4 Definitie kantoor	17
2.4.1 Fysiek	17
2.4.2 Zelfstandig	17
2.4.3 Bedrijfsmiddel	17
2.4.4 Bedrijfswerkzaamheden	17
2.5 Definitie kantoorlocaties	18
2.5.1 Geschiedenis kantoren	18
2.5.2 Geschiedenis kantoorlocaties	18
2.6 Kantoorlocatietypologie	19
2.7 Locatietheorie Stec Groep	19
2.7.1 Centrumlocaties	19
2.7.2 Stadsranden	20
2.7.3 Wijklocaties	20
2.8 Locatietheorie Jones LangLasalle	20
2.8.1 Grootstedelijke kantoorlocaties	21
2.8.2 Suburbane kantoorlocaties	22
2.9 Methode	22
2.10 Conclusie	23
3. Vestigingsfactoren	24
3.1 Inleiding	24
3.2 Vestigingsfactoren	24
3.3 Objectgebonden	25
3.3.1 Culturele identiteit	25
3.3.1.1 Architectuur	25
3.3.1.2 Parkeergelegenheid	26
3.3.1.3 Adaptief vermogen	27
3.3.2 Ecologische duurzaamheid	28
3.3.2.1 Energieprestatienorm	28
3.3.2.2 Installaties	29
3.3.2.3 Domotica	29
3.4 Locatiegebonden	29
3.4.1 Economische doelmatigheid	30
3.4.1.1 Clustering en netwerken	30
3.4.1.2 Schaalvoordelen	30

3.4.2 Ruimtelijke sociale rechtvaardigheid	31
3.4.2.1 Sociale cohesie	31
3.4.3 Ruimtelijke- en culturele diversiteit	31
3.4.3.1 Voorzieningen	31
3.4.4 Menselijke maat	32
3.4.4.1 Bereikbaarheid en infrastructuur	32
3.5 Conclusie	32
4. Vestigingsfactoren	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Checklist	35
4.3 Methode checklist	36
4.4 Grootstedelijke kantoorlocaties	37
4.4.1 Wensen en behoeften eindgebruikers	37
4.4.1.1 Weging: zwaar	37
4.4.1.2 Weging: Gemiddeld	38
4.4.1.3 Weging: laag	38
4.4.2 Wegingstabel grootstedelijke kantoorlocaties	38
4.5 Ring kantoorlocaties	39
4.5.1 Wensen en behoeften eindgebruikers	39
4.5.1.1 Weging: zwaar	39
4.5.1.2 Weging: Gemiddeld	39
4.5.1.3 Weging: laag	40
4.5.2 Wegingstabel grootstedelijke kantoorlocaties	40
4.6 Suburbane kantoorlocaties	40
4.6.1 Wensen en behoeften eindgebruikers	40
4.6.1.1 Weging: zwaar	40
4.6.1.2 Weging: Gemiddeld	41
4.6.1.3 Weging: laag	41
4.6.2 Wegingstabel grootstedelijke kantoorlocaties	41
4.7 Conclusie	41
5. Praktijkonderzoek	43
5.1 Inleiding	43
5.2 Methode praktijk onderzoek	43
5.2.1 Selectie kantoorlocaties	43
5.2.2 Selectie eindgebruikers	43
5.2.3 Kantoorlocaties Apeldoorn	44
5.2.4 Grootstedelijke kantoorlocaties Apeldoorn	45
5.2.5 Ring kantoorlocaties Apeldoorn	46
5.3 Resultaten checklist	47
5.4 Resultaten wegingsfactoren	47
5.4.1 Resultaten grootstedelijke kantoorlocaties	47
5.4.1.1 Voorzieningen	48
5.4.1.2 Architectuur	48
5.4.1.3 Clustering en netwerken	48
5.4.2 Resultaten ring kantoorlocaties	48
5.4.2.1 Sociale cohesie	49
5.4.2.2 Voorzieningen	49
5.4.2.3 Clustering en netwerken	49
5.4.2.4 Schaalvoordelen	49
5.5 Overeenkomstige resultaten	50
5.5.1 Bereikbaarheid	50
5.5.2 Parkeergelegenheid	50
5.5.3 Adaptief vermogen	51
5.6 Afwijkende resultaten	51
5.6.1 Grootstedelijke kantoorlocaties	51
5.6.1.1 Duurzaamheid	51

5.6.1.2 Sociale cohesie	52
5.6.1.3 Schaal voordelen	52
5.6.2 Ring kantoorlocaties	52
5.6.2.1 Duurzaamheid	52
5.6.2.2 Architectuur	53
5.7 Conclusie resultaten	53
5.8 Conclusie	54
 6. Aanbevelingen	 55
6.1 Inleiding	55
6.2 Conclusie probleemstelling	55
6.3 Evaluatie	55
6.4 Aanbevelingen	56
 Bijlage 1	 60
Bijlage 2	65
Bijlage 3	71

1. Inleiding

1.1 Aanleiding.

Het consumentenvertrouwen is ten opzichte van 2014 verbeterd (CBS, 2015). Hiermee is de bereidheid van huishoudens voor het kopen van een woning toegenomen (NVM, 2015). Daarnaast staat de rente voor woninghypotheken op het laagste punt van de afgelopen vijftig jaar (Hypotheekshop, 2015). Op basis van een rentevaste periode van vijf jaar kan momenteel geleend worden tegen een rentemarge van 2,15% (Delta Lloyd, 2015). Dit is gemiddeld gezien 7% lager dan wat Nederlandse huishoudens de afgelopen vijftig jaar hebben betaald (Hypotheekshop, 2015). De stijgende lijn op de koopwoningenmarkt wordt mede veroorzaakt door de ontwikkelingen in de huurwoningmarkt. De huurwoningprijzen zitten momenteel in een stijgende lijn vanwege de heersende schaarste binnen deze markt (NVM, 2014). De vraag binnen de huurwoningmarkt heeft het aanbod overstegen, dit resulteert in een landelijke stijging van gemiddeld 2,3% in het tweede kwartaal van 2015 binnen de vrijhuursector (Pararius, 2015). De bovengenoemde ontwikkelingen in de huurwoningmarkt zorgen voor een doorstroming naar de koopwoningmarkt (NVM, 2014). In tegenstelling tot de bovenstaande deelmarkt is de weg naar herstel binnen de overige vastgoed deelmarkten nog ver weg.

Binnen de bedrijfsruimtemarkt is sprake van stabilisatie (FGH bank, 2015). In 2014 is in totaal 2.700.000 m² aan bedrijfsruimte opgenomen (FGH, 2015). Dit staat gelijk aan de opname van de afgelopen drie jaar (FGH, 2015). De stabilisatie in de opname neemt niet weg dat de verhouding tussen vraag en aanbod binnen de bedrijfsruimtemarkt steeds verder uiteen groeit (FGH bank, 2015). In 2014 bedroeg het totale aanbod 9.551.000 m² (DTZ Zadelhoff, 2015). In 2015 is een stijging van 4% zichtbaar in het aanbod binnen de bedrijfsruimtemarkt wat resulteert in een totaal aanbod van circa 10.000.000 m² (Dynamis, 2015). Bij een gelijkblijvende opname resulteert dit in een stijging in de leegstand. Gekeken naar de historie in de verhouding tussen deze twee parameters blijkt dat deze al sinds 2007 verder uiteengroeien. Dit blijkt uit de kengetallen van PropertyNL die de verhouding tussen opname en aanbod binnen deze markt onderzoeken. De oorzaak voor de scheve verhouding valt hoofdzakelijk toe te kennen aan de verandering in de gebruikerseisen binnen de bedrijfsruimtemarkt (FGH bank, 2015). Door digitalisering van bedrijfsprocessen neemt het belang van het fysieke bedrijfsvastgoed af (FGH bank, 2015). Daarnaast verandert het gebruik van bedrijventerreinen. Waar in het verleden productie centraal stond, staat nu de verbinding tussen kennis en innovatie centraal (FGH bank, 2015). Hierdoor voldoet de huidige voorraad niet meer aan de gebruikerseisen (DTZ Zadelhoff, 2015).

Net als in de bedrijfsruimtemarkt is een verschuiving zichtbaar in de gebruikerseisen op de kantorenmarkt. Termen als “flexwerken”, “bezuinigingen” en “huisvestingsgedrag” dragen niet bij aan de noodzaak van fysiek vastgoed binnen de kantorenmarkt (FGH bank, 2015). Gekeken naar de gemiddelde huurprijzen in de kantorenmarkt is een landelijke daling zichtbaar van circa 1% in 2014 (DTZ Zadelhoff, 2015). Daarnaast zijn de bruto aanvangsrendementen in de kantorenmarkt de afgelopen jaren gestabiliseerd (DTZ Zadelhoff, 2015). Hieruit valt te concluderen dat de waarden van de kantoren zijn gedaald. De totale leegstand binnen de kantorenmarkt bedroeg 16% in 2014 (DTZ Zadelhoff, 2015). Bij een totale voorraad van 49.585.000m² stond in 2014 ruim 7.941.000m² leeg (DTZ Zadelhoff, 2015). DTZ Zadelhoff heeft in 2012 onderzoek gedaan naar de verschillende types leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt. Hieruit zijn drie verschillende soorten leegstand te herleiden: kansrijk, kans hebbend en kansarm (DTZ Zadelhoff, 2012). Door middel van deze methode kunnen leegstaande objecten worden gekwalificeerd op basis van object- en locatiegebonden vastgoedfactoren (DTZ Zadelhoff, 2012). In 2013 is 35% van de totale leegstand in de kantorenmarkt als kansarm gekwalificeerd (DTZ Zadelhoff, 2012). Kansarm vastgoed kan inzicht bieden in de verschillende faalfactoren van kantorenlocaties in Nederland.

Ondanks de negatieve ontwikkelingen binnen de kantorenmarkt zijn de regionale verschillen tussen kantoorlocaties groot. Dit wordt ook zichtbaar in het marktonderzoek van DTZ Zadelhoff waaruit blijkt dat 65% van de leegstand behoort tot kans hebbend- en kansrijk leegstand. De Zuidas is in 2014 voor het derde jaar op rij uitgeroepen tot de beste kantoorlocatie van Nederland (Jones Lang LaSalle, 2014). Dit valt ook te herleiden

uit de dalende leegstand op deze kantoorlocatie, die kampt met een leegstand van 6,5%. In vergelijking met 2009 is dit een daling van 9,3% (Jones Lang LaSalle, 2014). De clustering van bedrijven op de Zuidas is één van de succesfactoren (Jones Lang LaSalle, 2014). Hieruit kan worden geconcludeerd dat clustering van bedrijven binnen een locatie één van de vestigingsfactoren is. Door onderzoek te doen naar de fysieke vestigingsfactoren van kantorenlocaties in Nederland kunnen de belangrijkste drijfveren van eindgebruikers in kaart worden gebracht.

De Herstructureringsmaatschappij Overijssel (hierna te noemen: HMO) gevestigd te Zwolle doet al sinds 2009 onderzoek naar kantoorlocaties in Overijssel (HMO, 2015). De HMO heeft zich recentelijk aangesloten bij het lectoraat Ontwikkeling Werklocaties van Saxion (HMO, 2015). Het doel van de HMO is om private investeringen in herstructurering te vergroten. Het resultaat van deze investeringen zal leiden tot efficiënt ruimtegebruik, een daling van de leegstand in kantoorlocaties en waardegroei. (HMO, 2015). Om transformatie en herontwikkeling succesvol te maken is het van belang dat onderzoek wordt gedaan naar de verschillende aspecten die hiermee gepaard gaan. Diverse fysieke vestigingsfactoren en marktontwikkelingen kunnen zowel een positieve, als negatieve invloed hebben op transformatie en herontwikkeling van kantoorlocaties. Een onderzoek naar de fysieke vestigingsfactoren voor de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland zal inzicht bieden in een checklist die de HMO kan gebruiken voor de transformatie en herontwikkeling van kantoorlocaties in Overijssel.

1.2 Doelstelling

Om het onderzoek uit te kunnen voeren is het van belang dat een doelstelling wordt opgesteld. De doelstelling is op te splitsen in een interne- en externe doelstelling.

Intern: “Het opstellen van een checklist op basis van de fysieke vestigingsfactoren voor de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland”.

Extern: “Het succesvol transformeren en herontwikkelen van bestaande kantorenlocaties in Overijssel met als doel om efficiënt ruimtegebruik, een daling van de leegstand in kantoorlocaties en waardeontwikkeling te realiseren”.

1.3 Probleemstelling

Aan de hand van de opgestelde doelstelling is een probleemstelling geformuleerd. De probleemstelling dient als hoofdvraag in dit onderzoek. De probleemstelling luidt als volgt: “Welke checklist kan worden opgesteld op basis van de fysieke vestigingsfactoren voor de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland?”.

1.4 Deelvragen

Onderstaand wordt de probleemstelling gekoppeld aan deelvragen. De deelvragen maken deel uit van het onderzoek en zijn benodigd om de probleemstelling te beantwoorden. De eerste drie deelvragen zijn theorievragen en de laatste deelvraag heeft betrekking op de praktijk.

Theorie deelvragen

1. Wat voor soorten kantoorlocaties zijn aanwezig in Nederland?
2. Welke fysieke vestigingsfactoren hebben invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?
3. Op welke wijze kan een checklist worden opgesteld waarin de correlaties tussen fysieke vestigingsfactoren van de verschillende typen kantoorlocaties zichtbaar worden?

Praktijkvraag

4. Welke fysieke vestigingsfactoren hebben in de praktijk invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?

1.5 Onderzoeksaanpak

Om de probleemstelling te kunnen beantwoorden wordt gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. In dit hoofdstuk zal per deelvraag aangegeven worden welke onderzoeksmethoden worden gebruikt om tot het gewenste resultaat te komen.

Deelvraag één: Wat voor soorten kantoorlocaties zijn aanwezig in Nederland?

Om deelvraag één te beantwoorden zal gebruik worden gemaakt van deskresearch (Verhoeven, 2011). Alvorens bepaald kan worden welke fysieke vestigingsfactoren van toepassing zijn op de ontwikkeling van

kantoorlocaties zal het begrip “kantoorlocaties” moeten worden afgebakend. Dit zal gerealiseerd worden door gebruik te maken van kwantitatief onderzoek (Verhoeven, 2011). Op deze wijze zal het begrip ook meetbaar worden gemaakt. Een literatuuronderzoek zal inzicht bieden in het begrip en bijdragen aan een concrete afbakening. Bestaande literatuur over de Nederlandse kantorenmarkt zal worden verzameld en bestudeerd worden om informatie te verkrijgen over de definitie van kantoorlocaties (Verhoeven, 2011). Eén van de fundamenteën van het lectoraat “ontwikkeling werklocaties” is publiek private samenwerking. Door gebruik te maken van literatuuronderzoek zal het samenwerkingsverband worden bestudeerd. Hiermee wordt een afbakening gecreëerd over wat wordt verstaan onder kantoorlocaties in Nederland. Dit zal de leidraad van het onderzoek vormen en bepalend zijn welke typen kantoorlocaties geïnventariseerd zullen worden.

Vervolgens zal in kaart worden gebracht wat voor typen kantoorlocaties aanwezig zijn in Nederland. Voor dit gedeelte van het onderzoek zal gebruik worden gemaakt van triangulatie (Verhoeven, 2011). Kwalitatief onderzoek zal inzicht bieden in de typologie van kantoorlocaties. Kwantitatief onderzoek zal bijdragen aan het afbakenen van de verschillende typen kantoorlocaties.

Het doel van de eerste deelvraag is het in kaart brengen van een drietal verschillende kantoorlocaties. Hiervoor zullen diverse marktonderzoeken en rapportages worden gebruikt. Op deze wijze worden de begrippen vanuit het oogpunt van praktijkgerichte onderzoeken gedefinieerd.

Deelvraag twee: welke fysieke vestigingsfactoren hebben invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?

Om deelvraag twee te beantwoorden zal gebruik worden gemaakt van deskresearch (Verhoeven, 2011). Eveneens zal het begrip “fysieke vestigingsfactoren” moeten worden afgebakend door middel van kwantitatief onderzoek. Op deze wijze kunnen de vestigingsfactoren meetbaar worden gemaakt. Literatuuronderzoek zal inzicht bieden in de verschillende fysieke vestigingsfactoren van kantoorlocaties in Nederland. De afbakening van het begrip zal onderscheid maken in diverse fysieke kenmerken van vastgoed. Hierbij is het van belang dat onderscheid wordt gemaakt tussen object – en locatie gebonden vestigingsfactoren.

Vervolgens zal door gebruik te maken van triangulatie worden bepaald welke fysieke vestigingsfactoren invloed uitoefenen op de ontwikkeling van kantoorlocaties (Verhoeven, 2011). Triangulatie is een combinatie van zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek. Een literatuuronderzoek zal inzicht bieden in welke specifieke objectgebonden en locatiegebonden vestigingsfactoren van invloed zijn op de ontwikkeling van kantoorlocaties (kwalitatief). Marktrapportages van partijen die werkzaam zijn binnen de Nederlandse kantorenmarkt zullen worden gebruikt voor het opstellen van een secundaire analyse. Door gebruik te maken van een secundaire analyse worden uit bestaande onderzoeken cijfermatige informatie geanalyseerd. De cijfermatige informatie zal worden gebruikt om de bevindingen uit het literatuuronderzoek te onderbouwen.

Daarnaast is het van belang dat onderzoek wordt gedaan naar het meetbaar maken van vestigingsfactoren. Op deze wijze kunnen de correlaties met de verschillende typen kantoorlocaties in de derde deelvraag concreter worden onderzocht. Elk onderdeel zal apart worden geanalyseerd door gebruik te maken van triangulatie (Verhoeven, 2011). Door cijfermatige informatie te analyseren kunnen bepaalde bandbreedtes worden geschetst en de begrippen meetbaar worden gemaakt. Voor dit gedeelte van het onderzoek zullen diverse stukken als marktrapportages, taxatierapporten en literatuur over bestaande kantoren(locaties) worden gebruikt.

Het doel van deelvraag twee is het in kaart brengen van een lijst fysieke vestigingsfactoren. Daarnaast zal de analyse inzicht bieden in de meetbaarheid van de te onderzoeken begrippen. Door alle begrippen af te bakenen kan in deelvraag drie de onderlinge correlaties met de verschillende kantoorlocaties worden onderzocht.

Deelvraag drie: op welke wijze kan een checklist worden opgesteld waarin de correlaties tussen fysieke vestigingsfactoren van de verschillende typen kantoorlocaties zichtbaar worden?

De derde deelvraag combineert de uitkomsten van deelvraag één en twee. In deze deelvraag worden de verschillende kantoorlocaties (deelvraag één) gekoppeld aan object gebonden- en locatie gebonden vestigingsfactoren (deelvraag twee). Voor de input van de checklist zal niet gebruik worden gemaakt van een literatuuronderzoek, omdat de theorie afkomstig is uit deelvraag één en twee waar een theoretisch kader is opgesteld.

Alvorens de fysieke vestigingsfactoren kunnen worden gekoppeld aan de verschillende kantoorlocaties zal onderzoek moeten worden gedaan naar de onderlinge correlatie van vestigingsfactoren. Hierbij is het van belang dat de samenhang tussen de verschillende factoren worden geanalyseerd. Daarnaast zal het contrast tussen specifieke vestigingsfactoren worden geanalyseerd. Op deze wijze kan een belangen/prioriteitenschema worden opgesteld. Om de mate van invloed te bepalen zal een variant worden gebruikt op de zogenoemde confrontatiematrix. Hierin zullen de object gebonden – en locatie gebonden vestigingsfactoren met elkaar worden vergeleken. De uitkomsten uit dit model zullen worden geordend op basis van de grote van het belang/prioriteit.

Vervolgens zal het belangen/prioriteitenschema worden toegespitst op de verschillende kantoorlocaties. De afbakening in deelvraag één zal inzicht bieden in de volgorde van de verschillende belangen/prioriteiten per kantoorlocatie. Dit zal uiteindelijk resulteren in een aantal checklists (evenredig aan het aantal verschillende kantoorlocaties) die in het volgende deelvraag zullen worden getoetst in de praktijk.

Deelvraag vier: welke fysieke vestigingsfactoren hebben in de praktijk invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?

De uitkomst van deelvraag drie zijn een aantal checklists die inzicht bieden in de fysieke vestigingsfactoren van de verschillende kantoorlocaties. In deelvraag vier zal aan de hand van fieldresearch een aantal interviews worden afgenomen. Het streven is dat van alle verschillende kantoorlocaties uit deelvraag één aan minimaal één gelijkwaardige kantoorlocatie wordt geanalyseerd middels een interview.

Hiermee worden alle checklists getoetst in de praktijk. Om de checklists te toetsen zal gebruik worden gemaakt van interviews. De interviews zullen worden voorgelegd aan bedrijven (eindgebruikers) die actief zijn op een kantoorlocatie die overeenkomstig is aan de afbakening uit hoofdstuk één. De interviews zullen worden gekoppeld aan de verschillende checklists welke aansluiten op de specifieke locatie.

Vervolgens zullen de uitkomsten van de uitgevoerde interviews met elkaar worden vergeleken. Hieruit zal blijken of overeenkomsten en verschillen zichtbaar worden. Deze zullen vervolgens worden toegelicht door middel van aanbevelingen en een reeks herziende checklists. Hieruit zal blijken of overeenkomsten en verschillen zichtbaar worden. Deze zullen vervolgens worden toegelicht.

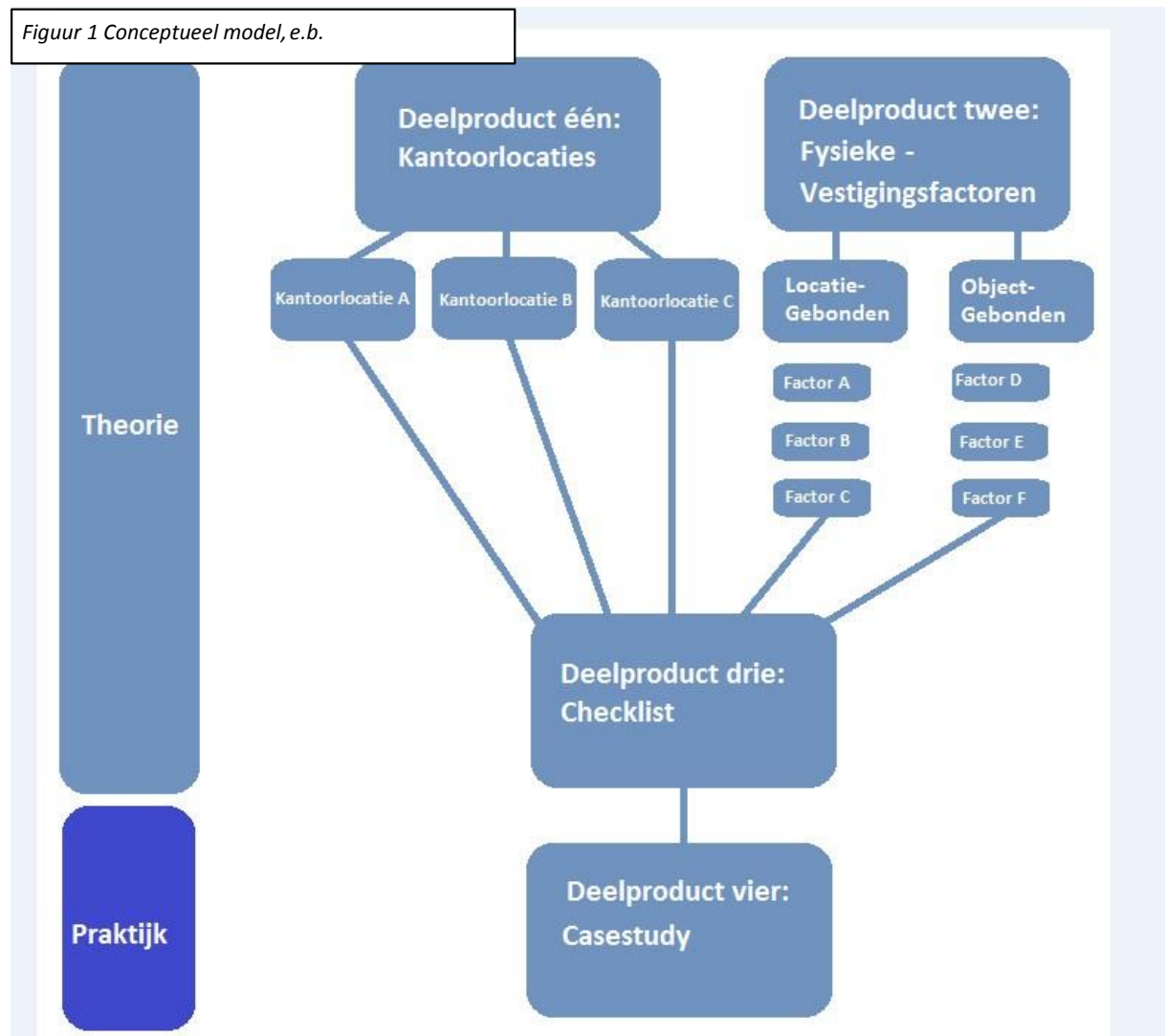
1.6 Onderzoeksmodel

Het onderzoeksmodel is de leidraad van dit onderzoek. In het model wordt inzichtelijk welke deelproducten worden gemaakt om de probleemstelling te beantwoorden. Daarnaast wordt de structuur van het onderzoek duidelijk en op welke wijze de verschillende deelproducten samenhangen. Op de volgende pagina in figuur 1 is het onderzoeksmodel opgesteld.

Deelproduct één heeft betrekking op het analyseren van de aanwezige kantoorlocaties in Nederland. De uitkomst van deelproduct één is een opsomming van een aantal verschillende kantoorlocaties. Deelproduct één staat los van deelproduct twee waar de fysieke vestigingsfactoren voor de kantoormarkt worden geanalyseerd. De vestigingsfactoren worden eerst gecategoriseerd in locatie- en object gebonden factoren. De uitkomst van deelproduct twee bestaat uit een lijst van locatie- en object gebonden vestigingsfactoren.

De uitkomsten van deelproduct één en twee dienen als input voor deelproduct drie. Door de uitkomsten te combineren kunnen checklists worden opgesteld voor de verschillende typen kantoorlocaties. Voor het opstellen van de checklists zal geen nieuwe informatie worden gebruikt. Door de correlaties tussen de conclusies van deelproduct één en twee te analyseren zal inzichtelijk worden welke vestigingsfactoren essentieel voor de verschillende typen kantoorlocaties. De eerste drie deelproducten vormen samen het theoretische kader. In deelproduct vier worden de checklists getoetst in de praktijk door middel van het afnemen van enquêtes bij eindgebruikers die werkzaam zijn op een bepaalde type kantoorlocatie. Hieruit zullen een aantal aanbevelingen voortvloeien.

Figuur 1 Conceptueel model, e.b.



1.7 Kwaliteit van onderzoek

In deze paragraaf zal de kwaliteit van het uit te voeren onderzoek worden getoetst. Hierin wordt inzichtelijk gemaakt hoe het onderzoek onder druk komt te staan. Het onderzoek zal worden getoetst op basis van betrouwbaarheid en validiteit. Voor deze twee kwaliteitskenmerken zullen de mogelijke valkuilen worden toegelicht. Daarnaast wordt belicht wat de consequenties zijn voor het onderzoek.

Validiteit

De validiteit van een onderzoek focust zich op het meten van de juiste gegevens. Het is hierbij van belang dat er geen systematische fouten zijn gemaakt. De validiteit is onder te verdelen in interne valide en externe valide. De interne validiteit richt is zich op het trekken van de juiste conclusies op het onderzoek. De externe validiteit heeft betrekking op statistische generalisatie. Dit houdt in dat wanneer de conclusies toegepast worden op een grote groep dat het resultaat van het onderzoek repeteerbaar is (Verhoeven, 2011)

In de eerste twee deelproducten zal triangulatie worden gebruikt als onderzoeksmethode. Door triangulatie toe te passen wordt de validiteit groter (Verhoeven, 2011). Hiermee wordt de kans groter dat de uitkomsten van het onderzoek repeteerbaar zijn. De eerste twee deelproducten maken deel uit van het theoretische kader en dienen als input voor de checklists in deelproduct drie. Het toepassen van triangulatie in deelproduct één en twee vergroot om deze reden de validiteit van de checklists. De onderzoeksmethode voor deelproduct vier richt zich op het afnemen van enquêtes. Het doel van de enquêtes is het controleren van de opgestelde checklists. Door voorafgaand strenge selectievoorwaarden te stellen aan de eindgebruikers die ondervraagd worden zal de kans worden verkleind dat verkleurd informatie worden verkregen uit de enquêtes. Door eindgebruikers te selecteren die passen binnen de gestelde doelgroepen van de te onderzoeken kantoorlocaties kunnen de juiste conclusies worden getrokken. Dit draagt bij aan de validiteit van de

aanbevelingen. Het onderzoek richt zich alleen op de kantorenmarkt en de andere vastgoed deelmarkten worden hierdoor buiten beschouwing gelaten. Dit is een valkuil in het onderzoek, omdat een kans bestaat dat marktontwikkelingen uit de andere vastgoed deelmarkten van invloed kunnen zijn op kantorenmarkt. Deze ontwikkelingen worden niet meegenomen in het onderzoek. Echter zullen de checklists alleen worden getoetst op kantoorlocaties die voor 100% uit kantoorvastgoed bestaan. Hierdoor wordt de kans verkleind dat belangrijke marktontwikkelingen niet worden meegenomen in het onderzoek.

Betrouwbaarheid

Onder betrouwbaarheid van onderzoek wordt verstaan: de mate waarin het onderzoek vrij is van toevallige fouten. Toevallige fouten kunnen ontstaan in de opzet van het onderzoek en hebben gevolgen voor de uitkomst. Het onderzoek moet dezelfde uitkomst hebben wanneer deze plaats vindt onder andere omstandigheden en in een andere periode. Hieruit wordt de herhaalbaarheid van het onderzoek getoetst wat belangrijk is voor de betrouwbaarheid (Verhoeven, 2011).

In de eerste drie deelproducten zal worden secundaire analyses toegepast. Door gebruik te maken van een bestaand onderzoek zal dit geen invloed hebben op de samenstelling van data. Hierdoor is de kans aanwezig dat fouten zijn gemaakt bij de oorspronkelijke dataverzameling. Dit is een valkuil in het onderzoek. De getrokken conclusies in het onderzoek worden gecontroleerd door een afstudeerbegeleider en een medeafstudeerder. Op deze wijze wordt gebruik gemaakt van peer consultation (Verhoeven, 2011). Foutieve conclusies kunnen hierdoor tijdig worden aangepast en andere onderzoekers kunnen kritisch de uitkomsten evalueren (Verhoeven, 2011). Hierdoor zullen uitkomsten betrouwbaarder worden.

1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk twee worden verschillende soorten kantoorlocaties geanalyseerd. De meest relevante kantoorlocaties worden geselecteerd voor het onderzoek en zullen worden gebruikt als input voor de checklist in hoofdstuk vier. In hoofdstuk drie worden de fysieke vestigingsfactoren in kaart gebracht die van belang zijn voor de ontwikkeling voor kantoorlocaties. Alle vestigingsfactoren worden in hoofdstuk drie meetbaar gemaakt zodat deze kunnen worden gebruikt in de checklist in hoofdstuk vier. Voor het opstellen van de checklist in hoofdstuk vier wordt de informatie uit hoofdstuk twee en drie gebruikt. De checklist biedt inzicht in de ideale vormgeving van de fysieke vestigingsfactoren per type kantoorlocatie. In hoofdstuk vijf wordt de checklist in de praktijk getoetst door middel van enquêtes. Experts uit het werkveld zullen worden geraadpleegd omtrent de volledigheid en bruikbaarheid van de checklist. De bevindingen uit het praktijkonderzoek zullen worden geïmplementeerd in de checklist. In hoofdstuk zes wordt antwoord gegeven op de probleemstelling uit hoofdstuk één. Daarnaast zal het onderzoek worden geëvalueerd aan de hand van de betrouwbaarheid en validiteit. Tot slot worden aanbevelingen opgesteld voor de opdrachtgevers van het onderzoek.

2. Typen kantoorlocaties

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal op basis van literatuuronderzoek een definitie worden gegeven aan kantoorlocaties (Verhoeven, 2013). Alvorens bepaald kan worden welke vestigingsfactoren van invloed zijn op kantoorlocaties zal eerst het begrip “kantoorlocaties” moeten worden afgebakend. Het doel van hoofdstuk twee is het in kaart brengen van een aantal verschillende typen kantoorlocaties. Door gebruik te maken van triangulatie zullen verschillende typen kantoorlocaties worden belicht die relevant zijn voor het uit te voeren onderzoek (Verhoeven, 2013). Hoofdstuk twee maakt deel uit van het theoretische kader van het onderzoek. De te analyseren informatie zal uitsluitend afkomstig zijn uit deskresearch (Verhoeven, 2013). Op basis van de geanalyseerde gegevens zal antwoord worden gegeven op deelvraag één: “Wat voor soorten kantoorlocaties zijn aanwezig in Nederland?”.

2.2 Kantoorlocaties

In deze paragraaf wordt het begrip “kantoorlocaties” afgebakend. Allereerst zal bepaald worden binnen welke vastgoeddeelmarkt het onderzoek zal plaatsvinden en welke actoren zich binnen de gegeven markt bevinden. Daarnaast zullen de specifieke kenmerken van de vastgoed deelmarkt in kaart worden gebracht en correlatie met kantoorlocaties worden geanalyseerd.

2.2.1 Vastgoed deelmarkten

Op basis van de aard van gebruik kan vastgoed worden onderverdeeld in commercieel- en niet-commercieel onroerend goed (Gool, e.a., 2013). Onder commercieel onroerend goed worden vastgoedobjecten verstaan die gebruikt worden voor commerciële doeleinden (Gool, e.a., 2013). Kantoren maken onderdeel uit van het segment commercieel onroerend goed. In het onderzoek zal alleen worden gekeken naar commercieel onroerend goed. Tot niet-commercieel onroerend goed behoren vastgoedobjecten die gebruikt worden voor niet-commerciële doeleinden (Gool, e.a., 2013). Voorbeelden hiervan zijn: woningen, ziekenhuizen, kerken en scholen. Deze worden in het onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Binnen het segment commercieel onroerend goed vallen een aantal vastgoeddeelmarkten. Hierin kan onderscheid worden gemaakt tussen de kantorenmarkt, bedrijfsruimtemarkt en de winkelruimtemarkt (Vermeulen, e.a., 2010). Binnen dit onderzoek zal alleen de kantorenmarkt worden geanalyseerd. De kantorenmarkt onderscheidt zich door middel van verschillende kenmerken. De specifieke kenmerken die van belang zijn voor kantoorlocaties worden onderstaand in de volgende paragraaf toegelicht.

2.3 Kantorenmarkt

De kantorenmarkt is een dynamische markt die gekoppeld kan worden aan de varkenscyclus (Gool, e.a., 2013). De Central Market Place theorie van Miller en Geltner maakt de verhoudingen tussen de economie, kapitaalmarkt, ontwikkelingsmarkt, assetmarkt en gebruikersmarkt inzichtelijk. Onderstaand zal de samenhang met de varkenscyclus en de Central Market Place theorie van Miller en Geltner van de kantorenmarkt nader worden geanalyseerd.

2.3.1 Vraag en aanbod

De vraag naar kantoorruimte staat gelijk aan de opname gedurende een bepaalde periode (DTZ Zadelhoff, 2005). De gegeven periode staat hierbij meestal gelijk aan één jaar. De opname bestaat uit een aantal vierkante meters die binnen de vrije markt verhuurd/verkocht is (Stichting Vastgoedrapportage Twente, 2014). Als randvoorwaarde geldt hierbij dat kantoorruimte die in eigen beheer is ontwikkeld ook behoort tot de vraag. Daarnaast geldt als grondslag voor het meten van de vraag in de kantorenmarkt dat alleen gerealiseerde transacties worden meegenomen in de statistiek. Door te kijken naar de vrije markt wordt zowel vraag vanuit beleggers, particulieren als projectontwikkelaars in kaart gebracht

Het aanbod van kantoorruimte is een momentopname in tegenstelling tot de vraag die gemeten wordt door een bepaalde periode (Stichting Vastgoedrapportage Twente, 2014). Het aanbod bestaat uit kantoorruimte welke beschikbaar is gesteld voor verhuur of verkoop tijdens een momentopname (Stichting Vastgoedrapportage Twente, 2014). Binnen het aanbod worden zowel bestaande objecten en in

aanbouw zijnde objecten meegenomen (Stichting Vastgoedrapportage Twente, 2014). Het segment “in aanbouw zijnde objecten” omvat alleen de harde planvoorraad. Dit gedeelte van de planvoorraad is vastgesteld aan de hand van bestemmingsplannen en/of vergunningen (Stichting Vastgoedrapportage Twente, 2014). In de volgende paragraaf wordt de werking van de kantorenmarkt geanalyseerd door middel van de varkenscyclus.

2.3.2 Varkenscyclus

De varkenscyclus geeft inzicht in de marktwerking van de kantorenmarkt. Hierin hebben de vraag en het aanbod een dynamische werking. Wanneer de vraag naar vastgoed binnen de kantorenmarkt het aanbod overstijgt (krapte) resulteert dit in een stijging van de prijzen (Gool, e.a., 2013). Krapte binnen de kantorenmarkt leidt tot een stijging van productie in de vorm van nieuwbouwprojecten (Gool, 2013). Door de lange bouwperiode van kantoorobjecten reageert het aanbod niet direct op een stijging van de vraag naar kantoorruimtes (DiPasquale, e.a., 1996). Een vergroting van het aanbod resulteert hierdoor in een overschot van kantoorruimte (Gool, e.a., 2013). Dit is een indicator dat de verhouding tussen vraag en aanbod niet in evenwicht is. Wanneer het aanbod de vraag overstijgt daalt de productie van kantoorruimte binnen deze markt. Dit gaat gepaard met een toename van het risico bij het afzetten van nieuwbouwprojecten. Deze dynamische cyclus is weergegeven in figuur 2.

2.3.3 Theorie Miller en Geltner

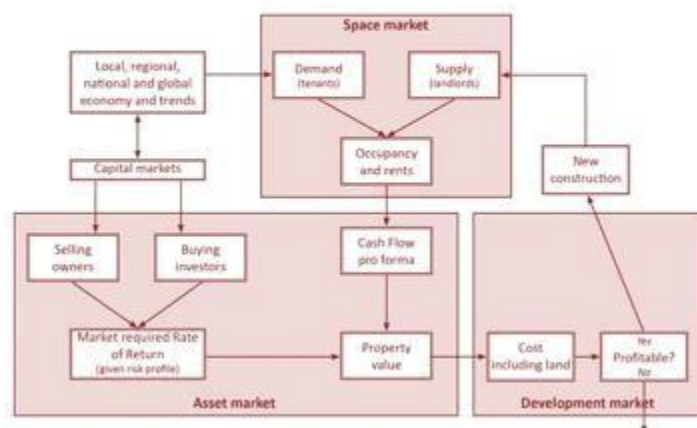
De bovenstaande toelichting op de varkenscyclus maakt de marktwerking van de kantorenmarkt zichtbaar. Miller en Geltner (2005) hebben onderzoek gedaan naar de marktwerking van de kantorenmarkt. De Central Market Place theorie van Miller en Geltner kent veel overeenkomsten met de varkenscyclus. Daarnaast wordt het belang van een kantoorlocatie ook geanalyseerd in de theorie van Miller en Geltner (2005). Onderstaand in figuur 3 is de Central Market Place theorie uiteengezet.

De hoeveelheid opgenomen kantoorruimte wordt bepaald door de vraag en het aanbod in de kantorenmarkt. Net als in de varkenscyclus verklaart de theorie dat krapte ontstaat wanneer de vraag het aanbod overstijgt. Wanneer krapte heerst kent de kantorenmarkt een hoge bezettingsgraad, een lage leegstandsgraad en hoge huurprijzen. Andersom kan worden gesproken van een ruime markt. Hierbij overstijgt het aanbod de vraag. Dit gaat gepaard met een lage bezettingsgraad, een hoge leegstandgraad en lage huurprijzen. De vraag van eindgebruikers wordt bepaald door de staat van de economie en relevante marktontwikkelingen. Miller en Geltner (2005) zijn van mening dat niet alleen internationale en nationale marktontwikkelingen van belang zijn maar ook lokale en regionale marktontwikkelingen. Immers zijn de marktontwikkelingen per regio verschillend en dit verklaart ook dat de vraag naar kantoorruimte per regio verschilt (Miller en Geltner, 2005). Bij het inzoomen op kantoorlocaties geldt dat lokale marktontwikkelingen dusdanig relevant zijn dat de vraag per locatie binnen een gegeven regio dynamisch is. Hiermee tonen Miller en Geltner (2005) het belang van kantoorlocaties aan.

Figuur 2 Varkenscyclus (Gool, e.a. 2013).



Figuur 3 Relatietheorie (Miller en Geltner, 2005).



De relatie tussen de kapitaalmarkten en kantorenmarkt wordt zichtbaar bij analyse naar de inkomsten van beleggers in de kantorenmarkt. De inkomsten worden gekoppeld aan direct en indirect rendement (Gool, e.a., 2013). Direct rendement hangt samen met de bovengenoemde huurprijzen en bezettingsgraad. Indirect rendement ontstaat wanneer sprake is van waardeestijging (Gool, e.a., 2013). Als het direct rendement wordt afgezet tegen een rentevoet kan de waarde van een kantoor worden bepaald. De geldende rentevoet hangt samen met de ontwikkelingen in de kapitaalmarkt. Daarnaast hebben lokale marktontwikkelingen impact op de rentevoet (Miller, e.a., 2005). Een voorbeeld hiervan is de bereidheid van beleggers om te investeren in een bepaalde locatie. Dit kan zowel een positief als negatief gevolg hebben voor de hoogte van de rentevoet (Jones Langlasalle, 2013). Bovenstaand is de te onderzoeken markt en het belang van kantoorlocaties in kaart gebracht. In de volgende paragraaf zal het begrip "kantoor" nader worden afgebakend.

2.4 Definitie kantoor

Allereerst wordt een definitie gekoppeld aan het begrip "kantoor". In de definitie worden een aantal randvoorwaarden aan het begrip gesteld. De randvoorwaarden worden onderstaand nader geanalyseerd. Onder een kantoor wordt in dit onderzoek het volgende verstaan:

Een duurzaam fysiek zelfstandige bedrijfsmiddel die grotendeels in gebruik is of te gebruiken is voor bureau gebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten. Het onderliggend perceel heeft als bestemming bedrijvigheid in de zin van het burgerlijk wetboek, zijnde overig bedrijfsruimte. Alleen objecten worden geïnventariseerd waarvan minimaal 75% van de v.v.o. wordt benut voor bedrijfsactiviteiten (Dynamis Academy, 2015).

2.4.1 Fysiek

Onder een fysiek bedrijfsmiddel wordt een duurzaam vastgoedobject verstaan waarvan minimaal 75% van de verhuurbaar vloeroppervlakte (hierna v.v.o.) wordt benut voor bedrijfsactiviteiten (Dynamis Academy, 2015). Duurzaam geeft aan dat het betrekking heeft op een duurzaam kapitaalgoed met een lange technische en economische levensduur (Buist, 2006). Een kantoorobject is een duurzaam kapitaalgoed die gedurende het productieproces meerdere keer kan worden gebruikt (Buist, 2006). De v.v.o. van een kantoor wordt bepaald door gebruik te maken van de NEN 2580:

v.v.o. = Bruto vloeroppervlakte - Constructieoppervlak - Verticale verkeersruimten - Installatieruimten.

Gedurende het onderzoek zullen de te analyseren oppervlakten worden gekoppeld aan de v.v.o. of aan de b.v.o. (bruto vloeroppervlakte) van een kantoor. In bijlage 2 is de NEN 2580 terug te vinden.

2.4.2 Zelfstandig

Een kantoor die als zelfstandig eenheid functioneert heeft een duidelijk contrast met kantoren die afhankelijk zijn van een productieproces (NVM, 2014). Daarnaast wordt gesteld dat alleen kantoorobjecten met een v.v.o. van ten minste 500 vierkante meter worden geïnventariseerd. Hiermee worden kantoren in fabrieken, logistiek vastgoed, ziekenhuizen en scholen buiten beschouwing gelaten.

2.4.3 Bedrijfsmiddel

Wanneer het begrip "kantoren" wordt belicht vanuit een juridisch optiek worden vastgoedobjecten met als bestemming "bedrijvigheid" hieraan toegekend (Ruimtelijke Plannen, 2015). Deze objecten zijn onderverdeeld in twee verschillende typen (Clemens, 2015). In de zin van het burgerlijk wetboek zeven, artikel 290, vallen kantoren onder "overige bedrijfsruimte", niet zijnde "middenstandsbedrijfsruimte". Onder "middenstandsbedrijfsruimte" vallen op basis van het burgerlijk wetboek zeven, artikel 290, klein handelsbedrijven, winkels, afhaaldiensten, hotels, campings en ambachtsbedrijven. In het onderzoek worden alleen worden alleen kantoren onderzocht. Hierdoor worden de bovenstaande functies uitgesloten.

2.4.4 Bedrijfswerkzaamheden

Onder bedrijfswerkzaamheden worden bureau gebonden- en ondersteunende administratiewerkzaamheden bedoeld (NVM, 2014). De activiteiten kunnen op drie verschillende niveaus worden uitgevoerd: strategisch-, tactisch- en operationeel niveau (Vermeulen, e.a., 2010). De activiteiten hebben uitsluitend betrekking op het leveren van een dienst en niet op het vervaardigen van een product (DTZ Zadelhoff, 2013).

2.5 Definitie kantoorlocaties

Bovenstaand is het begrip “kantoor” afgebakend. In deze paragraaf wordt een definitie gegeven aan “kantoorlocaties”. Een kantoorlocatie is een geografisch afgebakend locatie waarin een bepaalde hoeveelheid kantoorruimte is geregistreerd (PLB, 2009). Hierbij gaat het om een clustering van kantoren binnen één gebied (Hoek, 2007). De historie van het ontstaan van kantoorlocaties zal onderstaand uiteen worden gezet om het begrip nader te analyseren.

2.5.1 Geschiedenis kantoren

De geschiedenis van het ontstaan van kantoorlocaties gaat gepaard met de opkomst van werkgelegenheid in deze sector. Het ontstaan van de bedrijfsactiviteiten, zoals omschreven in paragraaf 2.4.4 is ontstaan rond 1900 (Meel, 2000). In eerste instantie werden kantoorwerkzaamheden alleen vervuld door hoogopgeleide werknemers die zich in de welvarende klasse bevonden. Door de opkomst van massaproductie ontstond grote behoefte aan werknemers binnen de dienstensector.

Vanaf dit moment is een verschuiving zichtbaar in de arbeidspopulatie van de dienstensector in Nederland. De hoogopgeleide werknemers werden vervangen door werknemers uit de arbeidersklasse (Meel, 2000). Opvallend is de arbeidsparticipatie van vrouwen binnen deze sector waar dit voorheen niet het geval was. De verschuiving in de arbeidspopulatie is de voornaamste oorzaak geweest voor de verandering in werkzaamheden binnen de dienstensector. Deze werden ten gevolge hiervan versimpeld en gegeneraliseerd. Dit leidde uiteindelijk tot een verandering in ruimtegebruik en ruimtebehoefte.

De verandering in ruimtegebruik en ruimtebehoefte leidde tot de introductie van de eerste grote kantoren in Nederland welke van origine zijn ontstaan in de Verenigde Staten. In het begin van de twintigste eeuw werd ook de moderne stedenbouw geïntroduceerd in Nederland. De introductie van moderne stedenbouw tezamen met de introductie van Amerikaanse kantoorgebouwen heeft geleid naar een verandering in de vormgeving van kantoren (Van den Hoek, 2007). Le Corbusier introduceerde in 1933 zijn ideaalbeeld van een stad, genaamd: La Ville Radieuse (Le Corbusier, 1967). Zijn ideaalbeeld omvatte gestructureerde functiescheiding van werken en wonen. De ideale stad was voorzien van veel daglichttoetreding en groen. Om dit te behalen was hoogbouw van kantoren essentieel. De ideologie omtrent functiescheiding heeft geresulteerd in het ontstaan van de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland.

2.5.2 Geschiedenis kantoorlocaties

Zoals boven beschreven heeft de komst van massaproductie en de verandering in de werknemerspopulatie invloed gehad op de vormgeving van kantoren. De introductie van een nieuwe ideologie omtrent stedenbouwkundig vormgeving heeft op zijn beurt geleid tot hoogbouw en de opkomst van de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland. Om inzicht te verschaffen in het ontstaan van kantoorlocaties door de loop van de jaren heen wordt gerefereerd aan het onderzoek van Joost van den Hoek (2007) welke in bijlage 1.2 is terug te vinden.

Uit de analyse van Joost van Den Hoek (2007) blijkt dat de ontwikkeling van kantoorlocaties door de tijd heen voornamelijk de ontwikkelingen in het centrum van een stad volgen. De clustering van kantoren op een specifieke locatie is ontstaan door ruimtegebrek in het bestaande centrum van een stad. De kantoorlocaties zijn hierdoor gedurende de tijd steeds verder uit het historische centrum gevestigd.

Daarnaast speelde functiescheiding tussen werken en wonen een rol in het vestigingsklimaat van bedrijven. Uitzondering hierop zijn de “All inclusive milieus”. Deze kantoorlocaties vestigen zich opnieuw in het historische centrum van de stad. Reden hiervoor is dat eindgebruikers de combinatie van werken en wonen belangrijk vinden in dit tijdperk. Daarnaast wordt waarde gehecht aan een hoogwaardig voorzieningsgebied in de nabijheid van kantoorlocaties. Gedurende de tijd zijn verschillende typen kantoorlocaties gerealiseerd. De Historische locaties, Premoderne locaties en Bedrijven/Kantoren locaties worden buiten beschouwing gelaten in dit onderzoek, zie hiervoor bijlage 1.2. Reden hiervoor is dat kantoren uit deze tijdperken niet tot een clustering van meerdere kantoren behoren.

De benoemde kantoorlocaties omvatten locaties voorzien van een zelfstandig kantoor. Daarnaast wordt pas na 1960 de ontwikkeling van de openbare ruimte meegenomen waardoor een geografische afgebakend gebied ontstaat voorzien van infrastructuur. Op basis van de bevindingen is voor het begrip “kantoorlocaties” de volgende definitie opgesteld:

Een geografisch afgebakend gebied waarin een bepaalde hoeveelheid kantoorruimte is geregistreerd (PLB, 2009). Hierbij gaat het om een clustering van minimaal drie kantoren (zoals gedefinieerd in dit onderzoek) binnen één gebied, gebouwd na 1960. Hierbij geldt dat kantoorlocaties die na 1960 herontwikkeld, of getransformeerd zijn, ook worden meegenomen.

2.6 Kantoorlocatietypologie

Bovenstaand is het begrip “kantoorlocaties” afgebakend. In deze paragraaf worden de verschillende typen kantoorlocaties in kaart gebracht. Hiervoor worden een aantal verschillende locatietypologie theorieën geanalyseerd. De typologieën van Jones LangLasalle en Stec Groep zullen worden gehanteerd om hier inzicht in te verschaffen. Verschillende karakteristieken kunnen worden gebruikt om een onderverdeling te maken in typen kantoorlocaties. Gekeken naar het onderzoek van Joost van den Hoek (2007) worden de kantoor typen gekoppeld aan bouwperiodes uit de twintigste eeuw, zie hiervoor paragraaf 2.5.2. Het onderzoek is hierdoor gebaseerd op een historische benadering. De typologie van Jones LangLasalle maakt een onderverdeling op basis van locatiekarakteristieken (JLL, 2014). Hetzelfde geldt voor de locatietypologie theorie van Stec Groep (Stec Groep, 2013). Beide theorieën kunnen worden toegepast op heel Nederland en kennen veel overeenkomsten. Onderstaand worden de theorieën uiteengezet waaruit een aantal verschillende typen kantoorlocaties zullen voortvloeien.

2.7 Locatietheorie Stec Groep

Stec groep gebruikt een zestal karakteristieken om kantoorlocaties te categoriseren. De karakteristieken kunnen worden onderverdeeld in locatie- en objectkarakteristieken. Onderstaand in figuur 4 zijn de verschillende kantoorlocatie typologieën uiteengezet.

Figuur 4 Kantoorlocaties Stec Groep (Stec Groep, 2013), e.b.

Kantoorlocaties Stec Groep	
Type kantoorlocatie	Ligging
Grootstedelijke	< 1 km van centraal station
Suburbane	Centrummilieu
Snelweglocaties	Nabij uitvalswegen
OV-knooppuntlocaties	Nabij ov-knooppunten op
Kantoren op	Op bedrijventerreinen
Kantoren in	In woonwijken

Gekeken naar de locatiekarakteristieken hanteert Stec Groep de ligging, bereikbaarheid en aanwezige voorzieningen als criteria (Stec Groep, 2013). De bovenstaande elementen bepalen binnen welk segment een kantoorlocatie valt. Daarnaast gebruikt Stec Groep een aantal objectkarakteristieken om de typologie te bepalen. Hieronder vallen de kenmerken van de aanwezige kantoorobjecten en de aanwezige eindgebruikers. In bijlage 1.3 is een uitgebreide overzicht te vinden van de kantoorlocaties van Stec Groep.

Stec Groep maakt onderscheid in zes verschillende kantoorlocaties (Stec Groep, 2013). Zoals eerder benoemd worden de kantoorlocaties hoofdzakelijk gekoppeld aan de ligging van een stad. Hierdoor is een sub-onderverdeling te maken in drie verschillende typen kantoorlocaties: centrumlocaties, locaties aan de stadsranden en wijklocaties. Onderstaand worden de verschillen toegelicht op basis van figuur 5. Daarnaast zal een koppeling worden gezocht met de eerder omschreven historische tijdperken van kantoorlocaties.

2.7.1 Centrumlocaties

In het centrum van een stad zijn grootstedelijke centrumlocaties en suburbane centrumlocaties terug te vinden. Het verschil tussen deze twee locatietypen is de omvang (Stec Groep, 2013). Een grootstedelijk centrumlocatie betreft een clustering van meerdere kantoren waarbij de aanwezige voorzieningen zijn

gerealiseerd ten dienste aan het ontstaan van de kantoorlocatie. Dit zijn ook de grootste kantoorlocaties van alle zes segmenten. In tegenstelling tot suburbane centrumlocaties die merendeels meeliften op de bestaande voorzieningen van een stad. Grootstedelijke centrumlocaties kunnen worden gekoppeld aan het eerder omschreven tijdperk “All inclusive milieus” (Hoek, 2007). Dit blijkt uit de aanwezigheid van een hoogwaardig.

voorzieningsniveau op grootstedelijke locaties. Dit valt ook te herleiden op basis van de toegepaste architectuur binnen deze segmenten. De kantoren op grootstedelijke centrumlocaties zijn vaak landmarks van een stad waarbij hoogbouw wordt toegepast in tegenstelling tot de kantoren die deel uitmaken van het suburbane segment (Stec Groep, 2013). Op suburbane locaties bevinden zich veelal herenhuizen en kleinschalige kantoorblokken die vaak al in het begin van de twintigste eeuw ontwikkeld zijn. Deze locaties bevinden zich binnen het historische centrum van een stad. Met betrekking tot deze suburbane locaties valt een koppeling te maken met het eerder beschreven tijdperk “historische kantoorlocaties” (Hoek, 2007). Dit blijkt uit de toegepaste architectuur en de bouwperiode van suburbane locaties wat hiermee overeenkomt, zie bijlage 1.2.

2.7.2 Stadsranden

Aan de randen van steden zijn twee verschillende kantoorlocaties te onderscheiden, te weten: kantoren op bedrijventerreinen en snelweg locaties (Stec Groep, 2013). Beide locaties zijn vaak omringd door bedrijfsruimte en hebben weinig andere voorzieningen in de nabije omgeving. Snelweg locaties stellen hoge eisen met betrekking tot de bereikbaarheid per auto en de uitstraling van het kantoor. Hierdoor is het essentieel dat de kantoorlocatie zich nabij een snelweg op- of afrit bevindt. Daarnaast worden kantoorobjecten op deze locaties gebruikt als visitekaart voor de achterliggende onderneming. Deze typen kantoorlocaties kunnen worden gekoppeld aan het tijdperk “tweede generatie kantoorparken” (Hoek, 2007). Dit blijkt uit de ligging van deze twee typen kantoorlocaties die overeenkomstig zijn aan de “tweede generatie kantoorparken”.

Kantoren op bedrijventerreinen besteden minder aandacht aan architectuur omdat dit binnen het segment wordt gezien als een kostendrukkende factor (Stec Groep, 2013). Dit valt ook te herleiden wanneer de omvang van beide segmenten wordt vergeleken. Snelweg locaties zijn vele malen groter dan kantoren op bedrijventerreinen. Kantoren op bedrijventerrein kunnen worden gekoppeld aan het tijdperk “kantoren en bedrijven” (Hoek, 2007). Dit blijkt uit de toegepaste architectuur die overeenkomstig is aan het beschreven kantoorlocatie, zie bijlage 1.2.

2.7.3 Wijklocaties

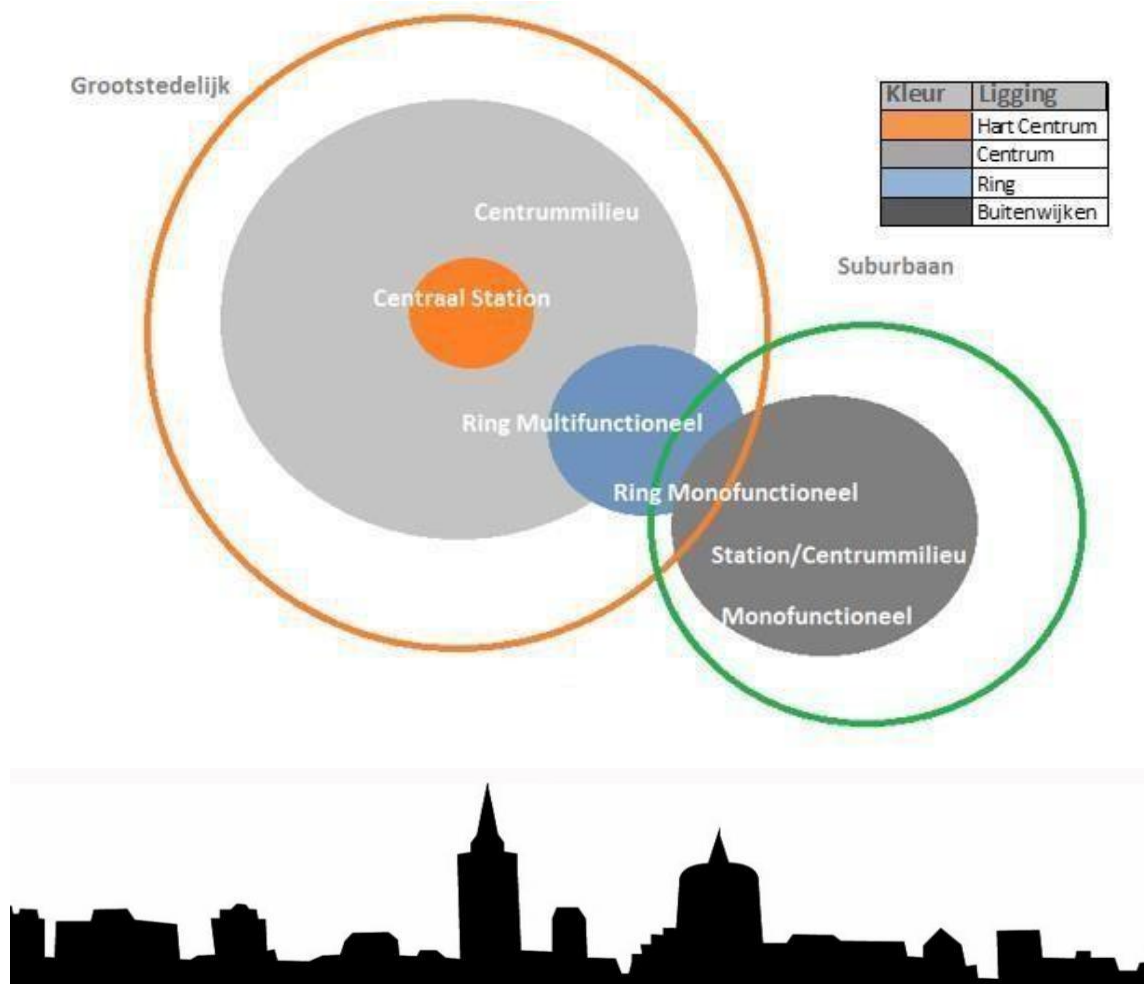
Op wijkniveau zijn twee typen kantoorlocaties te onderscheiden: wijklocaties en ov- knooppuntlocaties. Het grootste verschil tussen beiden is de omvang. Wijklocaties zijn de kleinste van alle zes omschreven segmenten (Stec Groep, 2013). Dit valt ook te herleiden op basis van de eindgebruikers. Startende en lokale ondernemers vestigen zich vaak op wijkniveau omdat hier de gewenste afzetmarkt te vinden is. Voorzieningen hebben op deze locaties vaak geen toegevoegde waarde. Ov-knooppuntlocaties hechten veel waarde aan de combinatie van de functies wonen en werken (Stec Groep, 2013). Om deze reden zijn deze locaties terug te vinden in of nabij woonwijken. Voor deze locaties is het vereist dat deze grenzen aan stations of andere ov-knooppunten. Deze knooppunten bevinden zich in voorsteden of op wijkniveau van grotere steden. Grote intercitylocaties worden merendeels bezet door grootstedelijke centrumlocaties omdat deze bijdragen aan het gewenste voorzieningsmilieu. Op basis van de ligging zijn deze twee kantoorlocaties overeenkomstig aan de “eerste generatie kantoorparken” (Hoek, 2007), zie bijlage 1.2.

2.8 Locatietheorie Jones LangLasalle

Net als Stec groep gebruikt Jones LangLasalle een aantal karakteristieken om kantoorlocaties te categoriseren. De typologie is ontwikkeld om de kantoorlocaties in Nederland te rangschikken in het jaarlijks gepubliceerde onderzoek “Ranking kantoorlocaties” (JLL, 2013). Kantoorlocaties worden in de typologie van Jones LangLasalle gecategoriseerd aan de hand van de ligging binnen de stad. Daarnaast worden kantoorlocaties gekoppeld aan de bereikbaarheid, de mix van functies en voorzieningen.

De typologie maakt onderscheid in grootstedelijke kantoorlocaties en suburbane kantoorlocaties (JLL, 2013). Onder grootstedelijke kantoorlocaties vallen vier verschillende typen: centraal station, centrummilieu, ring multifunctioneel en ring monofunctioneel. Suburbane kantoorlocaties worden onderverdeeld in twee verschillende typen: station/centrummilieu en monofunctioneel. Op de volgende pagina in figuur 5 is een overzicht te vinden van de verschillende locatietypen op basis van ligging in een stad.

Figuur 5 Locatietheorie JLL (JLL, 2013), e.b.



2.8.1 Grootstedelijke kantoorlocaties

Grootstedelijke kantoorlocaties omvatten alle kantoorlocaties in het centrum en op de ringwegen van een stad. Kantoorlocaties die buiten de ringwegen van het een stad gevestigd zijn worden gecategoriseerd als suburbane kantoorlocaties. Een centraal station locatie wordt gekenmerkt door een optimale bereikbaarheid zowel per openbaarvervoer als per auto (JLL, 2013). Dit locatietype is overeenkomstig aan de eerder beschreven grootstedelijke centrumlocatie van Stec Groep. Dit locatietype heeft veel hoogwaardige voorzieningen in de nabije omgeving en een moderne uitstraling. Hieruit valt ook een koppeling te maken met het “All inclusive” tijdperk (Hoek, 2007).

Het grootse verschil tussen centraal station locaties en centrummilieu locaties is de bereikbaarheid. Voor centrummilieu locaties staat de nabijheid van voorzieningen in de stad centraal en is bereikbaarheid, voornamelijk per auto, in mindere mate van belang (JLL, 2013). De architectuur is vaak minder modern dan bij centraal station locaties. Zoals boven omschreven liggen deze kantoorlocaties binnen de ringwegen van een stad. Dit type kantoorlocatie is overeenkomstig aan de eerder beschreven suburbane kantoorlocaties van Stec Groep (Stec Groep 2013).

De laatste twee categorieën van grootstedelijke kantoorlocaties bevinden zich beide aan de ringwegen van een stad (JLL, 2013). Binnen deze twee categorieën kan een onderscheid worden gemaakt tussen multi- en monofunctionele locaties. Een multifunctionele locatie wordt gekenmerkt door een hoogwaardige voorzieningsniveau. Daarnaast zijn deze locaties zowel per auto, als per openbaarvervoer goed bereikbaar. Gekeken naar de karakteristieken van multifunctionele ring locaties kan een koppeling worden gemaakt met de grootstedelijke locaties van Stec Groep (Stec Groep, 2013).

Monofunctionele ring locaties hebben een minder uitgebreid voorzieningenpakket dan multifunctionele locaties (JLL, 2013). Daarnaast zijn deze per openbaarvervoer minder goed bereikbaar. De karakteristieken van monofunctionele ring locaties zijn overeenkomstig met de “Snelweglocaties” van Stec Groep. Daarnaast is een match zichtbaar met de tweede generatie kantoorparken (Hoek, 2007).

2.8.2 Suburbane kantoorlocaties

Zoals eerder geconstateerd worden kantoorlocaties op basis van de locatietheorie van Jones LangLasalle onderverdeeld in locaties binnen of buiten de ringwegen van een stad (JLL, 2013). Kantoorlocaties buiten de ringwegen worden onderverdeeld in station/centrummilieu locaties en monofunctionele locaties. Station- en centrummilieu locaties bevinden binnen voorzieningsrijke gebieden in de buitenwijken van een stad. Deze locaties grenzen aan verkeersknooppunten in de buitenwijken (stations) van een stad. Hierdoor is de bereikbaarheid per openbaarvervoer en per auto goed. De overeenkomsten zijn sterk met de ov-knooppunt locaties van Stec Groep.

Suburbane monofunctionele kantoorlocaties zijn minder goed bereikbaar als multifunctionele kantoorlocaties (JLL, 2013). Deze locaties bevinden zich nabij woonwijken wat ten koste gaat van het aantal voorzieningen in de nabije omgeving (JLL, 2013). Deze locaties zijn overeenkomstig aan de “kantoren in woonwijken” van Stec Groep. Gekeken naar het tijdperk is een koppeling zichtbaar met de eerste generatie kantoorparken (Hoek, 2007).

2.9 Methode

De locatietheorieën van Jones LangLasalle en Stec groep hebben veel overeenkomsten zoals boven is omschreven. Voor dit onderzoek wordt de onderverdeling/categorisering van Jones LangLasalle gebruikt gecombineerd met de karakteristieken van Stec Groep. Onderstaand in figuur 6 is een overzicht te vinden van de typologie kantoorlocaties die gehanteerd worden in dit onderzoek, in bijlage 1.4 is een uitgebreide toelichting te vinden.

Figuur 6 Kantoorlocaties Typologie, e.b.

Onderverdeling kantoorlocaties				
Type kantoorlocatie	Omvang	Architectuur	Parkeergelegenheid	Doelgroepen
Centraal station	5.000 m2 tot 40.000 m2 v.v.o.	Landmarks.	Ruim voldoende.	Nationale- en internationale hoofdkantoren.
Centrummilieu	500 m2 tot 8.000 m2 v.v.o.	Jaren 30 herenhuisen en kleine kantoorblokken.	Matig.	Lokale- en regionale bedrijven.
Ring monofunctioneel	2.500 m2 tot 20.000 m2 v.v.o.	Landmarks.	Ruim voldoende.	Lokale-, regionale bedrijven en semi overheidsorganen.
Ring multifunctioneel	500 m2 tot 7.500 m2 v.v.o.	Gemengd.	Ruim voldoende.	Lokale hoofdkantoren.
Suburbaan monofunctioneel	500 m2 tot 750 m2 v.v.o.	Gemengd.	Matig.	Startende ondernemers.
Suburbaan station/centrummilieu	500 m2 tot 7.500 m2 v.v.o.	Gemengd.	Ruim voldoende.	Lokale hoofdkantoren.

Type kantoorlocatie	Ligging	Bereikbaarheid	Voorzieningen
Centraal station	Nabij het centraal station.	< 1,5 km snelweg, aansluiting per stadsbussen vereist.	Hoogwaardig.
Centrummilieu	In het centrummilieu.	Aansluiting stadsbussen vereist, auto is wenselijk.	Hoogwaardig.
Ring monofunctioneel	Langs uitvalswegen.	Hoge eisen m.b.t. bereikbaarheid per auto, ov niet vereist.	Afwezig.
Ring multifunctioneel	Langs uitvalswegen.	Hoge eisen m.b.t. bereikbaarheid per auto, aansluiting per ov vereist.	Matig.
Suburbaan monofunctioneel	Op wijkniveau.	Matig bereikbaar per auto, ov niet vereist.	Afwezig.
Suburbaan station/centrummilieu	Nabij ov-knooppunten op wijkniveau.	Matig bereikbaar per auto en ov.	Matig.

2.10 Conclusie

In deze conclusie wordt antwoord gegeven op deelvraag één: Wat voor soorten kantoorlocaties zijn aanwezig in Nederland?”.

In Nederland zijn zes verschillende typen kantoorlocaties te onderscheiden. Een hoofdonderverdeling kan worden gemaakt in grootstedelijke locaties en suburbane locaties. De verdeling geschiedt op basis van de ligging in een stad. Grootstedelijke Locaties bevinden zich tussen het centrum en de ringwegen van een stad. Binnen dit segment zijn vier verschillende typen kantoorlocaties te onderscheiden: centraal station locaties, centrummilieu locaties, ring multifunctionele locaties en ring monofunctionele locaties.

Suburbane Locaties bevinden zich buiten de ringenwegen van een stad. Binnen dit segment zijn op twee typen kantoorlocaties te onderscheiden: suburbaan station/centrummilieu en suburbaan monofunctioneel. De zes kantoorlocaties kunnen afzonderlijk worden getoetst middels een aantal karakteristieken. Specifieke object – en locatiekarakteristieken bepalen tot welke type een kantoorlocatie behoort binnen de twee segmenten.

Grootstedelijke centraal station locaties en grootstedelijke ring multifunctionele locaties zijn op basis van de omvang de twee grootse kantoorlocaties. Gekeken naar de aanwezige doelgroepen binnen de kantoorlocatie typologie is zichtbaar dat internationale- en nationale hoofdkantoren zich vestigen op de grotere kantoorlocaties. Lokale- en regionale ondernemers vestigen zich vaak op de kleinere locaties zoals grootstedelijke centrummilieu locaties of suburbane monofunctionele locaties. Gekeken naar de architectuur binnen de locaties valt op dat grootstedelijke centrummilieu locaties en suburbane monofunctionele locaties geen moderne uitstraling hebben. De “All inclusive kantoormilieus” op de grotere locaties hebben een moderne uitstraling waar hoogbouw vaak wordt toegepast.

Het voorzieningsniveau in de nabije omgeving van de kantoorlocaties wordt gehanteerd om onderscheid te maken tussen een monofunctionele- of multifunctionele kantoorlocatie. Monofunctionele locaties hebben vaak een kleinschalig voorzieningsklimaat in tegenstelling tot multifunctionele locaties die omringd zijn door hoogwaardige voorzieningen.

3. Vestigingsfactoren

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal op basis van literatuuronderzoek een definitie worden gegeven aan het begrip fysieke vestigingsfactoren (Verhoeven, 2011). Daarnaast wordt in dit hoofdstuk een koppeling gemaakt met een aantal publieke belangen ten aanzien van gebiedsontwikkeling. Het doel van hoofdstuk drie is het in kaart brengen van relevante fysieke vestigingsfactoren van kantoorlocaties. Door gebruik te maken van triangulatie zullen verschillende objecten- en locatiegebonden vestigingsfactoren worden geanalyseerd. Daarnaast zullen de vestigingsfactoren meetbaar worden gemaakt aan de hand van een kwalitatief onderzoek. Hoofdstuk twee maakt deel uit van het theoretische kader van het onderzoek. De te analyseren informatie zal uitsluitend afkomstig zijn uit deskresearch. Een diagram zal uiteindelijk inzicht bieden in de verschillende vestigingsfactoren. Tot slot zal op basis van de geanalyseerde gegevens antwoord worden gegeven op deelvraag twee: "Welke fysieke vestigingsfactoren hebben invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?".

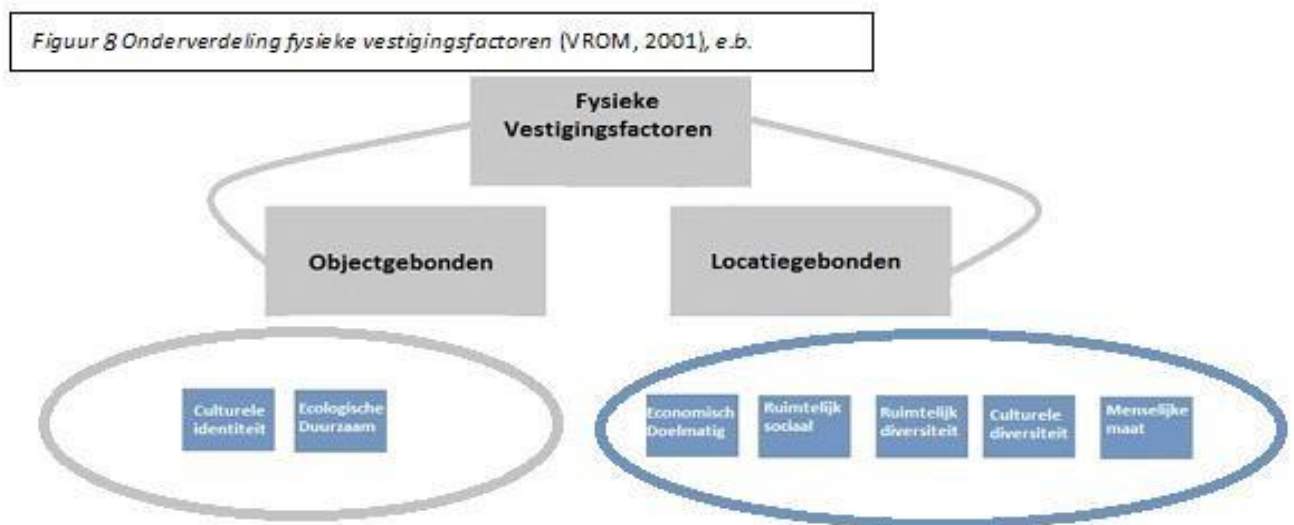
3.2 Vestigingsfactoren

Vestigingsfactoren zijn factoren die een bedrijf hanteert om een passende locatie te vinden (Musterd, e.a., 2015). Van oudsher wordt gesproken over "harde vestigingsfactoren". Onder harde vestigingsfactoren worden de volgende vijf factoren verstaan: bereikbaarheid, infrastructuur, aanwezigheid hoger onderwijs, aanwezigheid economische zwaartepunt en de clustering van bedrijven (Musterd, e.a., 2015). Op basis van de bovenstaande factoren kan onderscheid worden gemaakt in markt-, locatie- en objectgebonden vestigingsfactoren. In dit onderzoek worden marktgebonden vestigingsfactoren buiten beschouwing gelaten. Bij de ontwikkeling van kantoorlocaties spelen locatie- en objectgebonden vestigingsfactoren, zoals bereikbaarheid en parkeergelegenheid, een grote rol. Beide factoren zijn van fysieke aard in tegenstelling tot marktgebonden vestigingsfactoren die niet tastbaar zijn. Als randvoorwaarde voor de te formuleren vestigingsfactoren geldt dat deze van fysieke aard moeten zijn. De Nederlandse overheid heeft invloed op de ruimtelijke inrichting van kantoorlocaties en de bouw van individuele kantoorobjecten. De samenwerking tussen één of meerdere marktpartijen en een gemeente wordt aangeduid als Publiek Private Samenwerking (hierna PPS) (Nozeman, 2010). Voor de ontwikkeling van kantoorlocaties is dit een veel voorkomend ontwikkelingsproces (DTZ Zadelhoff, 2014). Om deze reden worden een aantal publieke belangen in dit onderzoek vertaald naar fysieke vestigingsfactoren, hiervoor wordt de 5^e Nota Ruimtelijke Ordening gebruikt. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna VROM) stelt kwaliteitseisen aan de ruimtelijke inrichting van Nederland (Rijksoverheid, 2015). Bij de ontwikkeling van kantoorlocaties is het van belang dat aan deze kwaliteitseisen wordt voldaan. De 5^e Nota Ruimtelijke ordening van VROM kent zeven publieke belangen (VROM, 2001). Onderstaand in figuur 7 zijn de zeven publieke belangen uiteengezet. Daarnaast is een koppeling gemaakt met de boven te analyseren categorieën.

Figuur 7 Kwaliteitseisen VROM (VROM, 2001), e.b.

Publieke belangen VROM		
Kwaliteitseisen	Toelichting	Vestigingsfactor
Economische doelmatigheid	Correlaties tussen functies binnen een gebied	Locatie
Culturele diversiteit	Aanwezigheid van recreatie- en culturele voorzieningen binnen een gebied.	Locatie
Ruimtelijke en sociaal rechtvaardigheid	Gelijkheid van alle sociale groepen	Locatie
Ecologische duurzaamheid	Duurzame voorzieningen/installaties binnen een gebied.	Object
Ruimtelijke diversiteit	Clusteren van passend voorzieningen binnen een gebied.	Locatie
Culturele identiteit	Aandacht voor de inrichting en ontwerp van een gebied.	Object
Menselijke maat	Gebouwen en infrastructuur moeten passen binnen de bestaande omgeving en bijdragen aan het menselijk gebruik.	Locatie

Uit de analyse van de publieke belangen van VROM in figuur 7 wordt zichtbaar dat de benoemde criteria te herleiden valt aan locatie- en objectgebonden vestigingsfactoren. Daarnaast wordt in de toelichting van de criteria al een aantal vestigingsfactoren benoemd, zoals: duurzaamheid, aanwezige voorzieningen en infrastructuur. Om deze reden zullen de zeven publieke belangen worden gehanteerd om fysieke vestigingsfactoren in kaart te brengen. Door passende vestigingsfactoren te koppelen aan de criteria worden concrete factoren geanalyseerd die passen binnen de bestuurlijke kader van VROM. Daarnaast zullen de vestigingsfactoren worden gekoppeld aan marktrapportages zodat deze meetbaar gemaakt kunnen worden. Onderstaand in figuur 8 is de onderzoeksmethodiek inzichtelijk gemaakt.



Om de vestigingsfactoren te beoordelen wordt gerefereerd aan “kansrijk” kantooraanbod en “kansarm” kantooraanbod (DTZ Zadelhoff, 2012). Kansrijk kantoorvastgoed bestaat uit courante kantoorobjecten waar veel vraag naar is. Daarnaast zijn deze kantoorobjecten niet gevoelig voor leegstand. Kansarm kantoorvastgoed bestaat uit incurante kantoorobjecten die te maken hebben met structurele leegstand. In bijlage 2.1 zijn de kenmerken van “kansrijk” en “kansarm” terug te vinden. In de opvolgende paragrafen worden de fysieke vestigingsfactoren in kaart gebracht uit figuur 8.

3.3 Objectgebonden

Onder objectgebonden fysieke vestigingsfactoren vallen alle vestigingsfactoren die van belang zijn voor een individueel kantoorobject, zoals gedefinieerd in hoofdstuk twee. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen vestigingsfactoren die samenhangen met de culturele identiteit van een object en vestigingsfactoren die samenhangen met de ecologische duurzaamheid van een object, zie figuur 9.

3.3.1 Culturele identiteit

Onder de culturele identiteit van een kantoorobject vallen alle vestigingsfactoren die samenhangen met de inrichting en ontwerp van een kantoorobject. Hieronder vallen de volgende vestigingsfactoren: architectuur, parkeergelegenheid en het adaptief vermogen van kantoorobjecten. Onder de vestigingsfactor adaptief vermogen valt ook de bouwtechnische kwaliteit van een kantoorobject. Om de vestigingsfactoren nader te analyseren wordt gebruik gemaakt van marktrapportages. Dit zal bijdragen aan het meetbaar maken van de vestigingsfactoren.

3.3.1.1 Architectuur

Onder de architectuur van een kantoorobject wordt de uitstraling en indeling van het casco object verstaan (Tönissen, 2013). Kansrijke kantoorobjecten worden gekenmerkt door middel van onderscheidende architectuur (DTZ Zadelhoff, 2012). In tegenstelling tot kansarme kantoorobjecten waar het architectuur als eenzijdig en statisch wordt gekenmerkt. Door een koppeling te maken met de bouwperiode van kantoren kan het begrip meetbaar worden gemaakt. In bijlage 2.2 is een uitgebreide toelichting te vinden op deze vestigingsfactor. Op de volgende pagina in figuur 9 zijn de belangrijkste kenmerken van architectuur opgesomd.

Figuur 9 Architectuur (DTZ Zadelhoff, 2012) ,e.b.

Architectuur	
Kansarm	Kansrijk
Bouwperiode * Tussen 1900 - 1980. * Premodern, eerste generatie kantoren.	Bouwperiode * Na 1980. * Tweede generatie kantoren, All-inclusive milieus .
Vormen * Rechthoekige vormen. * Blokken.	Vormen * Dynamische vormen. * Cilinders, bolvormig.
Kleur * Grijs tinten. * Blokken.	Kleur Rechthoekige vormen. Blokken.
Materiaal * Beton, glas . * Serie matig, eentonig.	Materiaal * Aluminium, glas en graniet. * Divers.
Hoogte * Stapelbouw. * Matig.	Hoogte * Staalconstructie. * Hoog.
Identiteit * Basic. * Geen eigen identiteit	Identiteit * Allure. * Eigen identiteit.

3.3.1.2 Parkeergelegenheid

Onder parkeergelegenheid van een kantoorobject wordt het aantal autoparkeerplaatsen verstaan die zich binnen de grenzen het kantoorobject bevinden. In de praktijk wordt dit vertaald in een parkeernorm. De parkeernorm van een kantoor drukt het aantal autoparkeerplaatsen per 100 m² BVO uit (Gemeente Den Haag, 2011). De parkeernorm wordt door drie afzonderlijke elementen bepaald: aantal werknemers, aantal bezoekers en de ligging in een stad (CROW, 2015). Naast de parkeernorm is de vormgeving van parkeerplaatsen ook relevant. Onderstaand worden beide elementen geanalyseerd.

Parkeernormen

De balans tussen het aantal parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers hangt samen van het soort bedrijfsvoering dat ten grondslag ligt aan een kantoor (CROW, 2015). Hierin kan onderscheid worden gemaakt tussen kantoren “met baliefunctie” en kantoren “zonder baliefunctie”. Kantoren voorzien van een baliefunctie zijn toegankelijk voor klanten en dienen als een fysiek aanspreekpunt. Om deze reden is het aandeel van bezoekers in de parkeernorm van deze kantoren hoger als bij kantoren die niet voorzien zijn van een baliefunctie. Naast de verhouding tussen werknemers en bezoekers is de ligging van het kantoorobject ook relevant. Als randvoorwaarde geldt na mate de bevolkingsdichtheid afneemt des de groter de parkeernorm op een gegeven kantoorlocatie moet zijn. In de praktijk betekent dit hoe verder het kantoorobject van het centrum afligt des te groter de parkeernorm moet zijn. Als gevolg hiervan zijn drie zones te onderscheiden binnen een stad: centrum, stad en rand (CROW, 2015). De drie zones kunnen worden gekoppeld aan de eerder beschreven typen kantoorlocaties in hoofdstuk twee: Grootstedelijk, Ring en Sub-urbaan (JLL, 2014). Op de volgende pagina in figuur 10 zijn de gewenste parkeernormen inzichtelijk gemaakt van eindgebruikers. Kansrijk kantoorvastgoed voldoet aan de onder beschreven parkeernormen (DTZ Zadelhoff, 2012).

Figuur 10 Parkeernormen (CROW, 2015), e.b.

Parkeernorm						
Functie	Eenheid	Grootstedelijk	Ring	Sub-urbaan	Aandeel bezoekers	Aandeel werknemers
Zonder baliefunctie	100m ² BVO	0.60	1.00	2.20	5%	95%
Met baliefunctie	100m ² BVO	1.50	2.00	2.50	20%	80%

Vormgeving

Een parkeergarage biedt eindgebruikers comfort gedurende alle seizoenen van het jaar. Hierbij is het van belang dat de parkeergarage is voorzien van mechanische ventilatie en overzichtelijk is ingedeeld. Een nieuwe ontwikkeling met betrekking tot de flexibiliteit van parkeergarages is de demontabele parkeergarage (Carparks, 2015). Een demontabel parkeergarage is eenvoudig op- en af te bouwen. Dit komt ten goede aan de flexibiliteit van de eindgebruikers. Een kansrijk kantoorobject voorzien van een parkeergarage op eigen terrein. In bijlage 2.3 is een uitgebreide toelichting te vinden op deze vestigingsfactor. Onderstaand in figuur 11 zijn de belangrijkste kenmerken uiteengezet.

Figuur 11 Vormgeving parkeren (Carparks, 2015), e.b.

Vormgeving		
Wijze parkeren	Bouwconstructie	Afmeting/indeling
*Binnenoverdekt.	*Demontabele bouwelementen	*Opbasis van NEN
*Parkeergarage.		
*Aanwezigheid mechanische ventilatie.	*Flexibiliteit eindgebruikers.	*2443:2000

3.3.1.3 Adaptief vermogen

Het adaptief vermogen van een kantoorobject is de mate waarin een gebouw in staat is om te reageren op veranderd gebruik (Geraedts, 2013). De afstemming tussen flexibiliteit en duurzaamheid van de fysieke elementen van een kantoorobject dragen bij aan het adaptief vermogen. De flexibiliteit van een kantoorobject vloeit voort uit de aanpasbaarheid van de ruimtelijke-, materiele- en technische elementen ten behoeve van veranderend gebruik (Prins, 1992). De duurzaamheid van het fysieke kantoorobject gaat gepaard met de lengte van de economische- en technische levensduur. Indien een kantoorobject in staat is om te reageren op veranderend gebruik stijgt zowel de economische- als technische levensduur wat ten goede komt aan de duurzaamheid van het fysieke object. Om de bovenstaande vestigingsfactor te analyseren wordt onderscheid gemaakt in aspecten die betrekking hebben op de constructie, bouwelementen en afmetingen van een kantoorobject.

Constructie

Een flexibele constructie van een kantoorobject kan worden behaald door de juiste afstemming tussen gebouwelementen die tot de drager of de inbouw behoren (Geraedts, e.a., 2013). Daarnaast heeft de vormgeving van de gebouwontsluiting en horizontale routing hier invloed op. De toegepaste draagvermogen van een kantoorobject bepaalt in hoeverre alternatieve functies kunnen worden toegepast. De belangrijkste randvoorwaarden van de constructie van een kantoorobject zijn in figuur 12 uiteengezet. Een uitgebreide toelichting op deze vestigingsfactor is te vinden in bijlage 2.4.

Figuur 12 Constructie (Geraedts, e.a., 2013), e.b.

Constructie			
Drager/inbouw	Gebouwontsluiting	Horizontale routing	Draagvermogen
*90% van de gebouwcomponenten behoort tot de inbouw.	*Hoofdentree heeft centrale positie.	*Enkelcorridor vanuit hoofdentree.	*Vloeren hebben een draagvermogen van minimaal 4 Kn/m ² .
	*Kantoorobject bevat meerdere kernen.	*Liften en trappen bevinden zich aan de buitenkanten van kantoor.	
	*Alle kernen zijn v.v. een eigen entree.		

Bouwelementen

De toegepaste bouwelementen bepalen in hoeverre een kantoorobject heringedeeld kan worden (Geraedts, e.a., 2013). De belangrijkste casco bouwelementen die van invloed zijn op de herindeelbaarheid van een kantoorobject zijn: gevelcomponenten, kolommenstructuur en de vloeren. Naast de casco bouwelementen hebben de inpandige bouwelementen hier ook invloed op. De toegepaste scheidingswanden en de wijze waarop leidingschachten zijn geplaatst hebben invloed op de flexibiliteit van de een kantoorobject. Daarnaast draagt de toepassing van fontanelconstructies bij aan de flexibiliteit. De belangrijkste randvoorwaarden van de bouwelementen van een kantoorobject zijn in figuur 13 uiteengezet. Een uitgebreide toelichting op deze vestigingsfactor is te vinden in bijlage 2.5

Figuur 13 Bouwelementen (Geraedts, e.a., 2013), e.b.

Bouwelementen					
Gevelcomponenten	Scheidingswanden	Kolomstructuur	Vloeren	Leidingschachten	Fontanelconstructies
*Demontabele gevel elementen.	*Gebruikte scheidingswanden	*Kolommen bevinden zich binnen/buiten de gevel	*Toepassing prefab vloeren	*Leidingschachten bevinden zich op een centraal punt en op initniveau.	*Toepassing fontanel elementen
*Zelfdragend.		*Vrije overspanning.	*Kanaalplaat of PS combinatie vloeren.		
*90% van de toegepaste elementen zijn demontabel	*Demontabel.	*Vierkante vormen.	*Demontabel		*In plaats van dragende constructies
	*Toepassing Metal Stud wanden				*Sparingen.

Afmetingen

De toegepaste maatvoering moet geschieden op basis van stramienmaten. Een stramienmaat is een rekenmaat van een kantoorgebouw waarop alle bouwcomponenten kunnen worden afgestemd (Geraedts, e.a., 2013). De BVO van een kantoorobject is een belangrijk element gekeken naar de adaptiviteit van kantoorobjecten (Geraedts, e.a., 2013). Door overdimensionering van de benodigde BVO wordt de kans groter dat het kantoorobject in de toekomst herstemd kan worden voor andere functies. De vrije verdiepingshoogte van een kantoorobject bepaald of een verlaagd plafond kan worden toegepast en of het mogelijk is een verhoogde vloer toe te passen. Daarnaast geldt als vuistregel hoe hoger de vrije verdiepingshoogte des de meer kantoorunits in een kantoorobject kunnen worden gerealiseerd (Remøy, 2010). De belangrijkste randvoorwaarden van de afmetingen van een kantoorobject zijn onderstaand in figuur 14 uiteengezet.

Figuur 14 Afmetingen (De Vree, 2015), e.b.

Afmetingen		
Stramienmaten	Overdimensionering	Vrije verdieping hoogte
* Veel vouden van 1.2m	* Overdimensionering is toegepast op BVO. * Margeruimtes zijn opgenomen.	* Netto vrije verdiepingshoogte bedraagt tenminste 3,40m
* Gevelraster v.v. stramienmaat 1,2.	* 50% overdimensionering	

3.3.2 Ecologische Duurzaamheid

Tot de ecologische duurzaamheid behoren alle fysieke vestigingsfactoren die samenhangen met de duurzaamheid van een individueel kantoorobject. Hieronder vallen de volgende vestigingsfactoren: energieprestatienorm, duurzame installaties en domotica. De energieprestatienorm maakt de duurzaamheid van een kantoorobject meetbaar. Door het toepassen van duurzame installaties en domotica kan het gewenste energieprestatienorm worden behaald.

3.3.2.1 Energieprestatienorm

De duurzaamheid van een kantoorobject kan op verschillende manieren worden uitgedrukt. Daarnaast zijn ook verschillende beoordelingsmethoden die gehanteerd kunnen worden. De Nederlandse overheid stelt het Energie Prestatienorm voor Gebouwen (hierna EPG) verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van

kantoren (Rijksoverheid, 2015). De EPG wordt inzichtelijk door middel van een energielabel. Hierin wordt de Energie- Index (hierna EI) als eenheid gehanteerd. Een EI van 0.00 betekent dat het energiegebruik gelijk is aan het opgewekte duurzame energie. In het volgende paragraaf worden de belangrijkste duurzame installaties geanalyseerd waaruit duurzame energie opgewekt kan worden. Onderstaand in figuur 15 is een opsplitsing gemaakt van alle energie labels. Een kansrijk kantoorobject is voorzien van een A++ label (DTZ Zadelhoff,2012).

Figuur 15 EPG (Rijksoverheid, 2015), e.b.

EPG								
Label	Label	Label	Label	Label	Label	Label	Label	Label
EI > 2,7	2,4 < EI ≤ 2,7	2,1 < EI ≤ 2,4	1,8 < EI ≤ 2,1	1,4 < EI ≤ 1,8	1,2 < EI ≤ 1,4	0,8 < EI ≤ 1,2	0,6 < EI ≤ 0,8	EI ≤ 0,6

3.3.2.2 Installaties

Duurzame installaties voorzien kantoorobjecten op een milieuvriendelijke wijze van energie (Milieu Centraal, 2015). Dit hangt direct samen met de toegepaste energiebron. Zonne-energie kan door middel van PV- panelen worden omgezet in stroom. De zon is in tegenstelling tot fossiele brandstoffen een onuitputbare energiebron. Daarnaast werken duurzame installaties zelf voorzien waardoor een zelfstandig energienetwerk ontstaat. De belangrijkste installaties zijn in bijlage 2.6 uiteengezet. Door het toepassen van deze installaties neemt de verhuurbaarheid van het kantoorobject toe. Eindgebruikers hebben lagere energielasten wat ten goede komt aan de waarde van het kantoorobject.

3.3.2.3 Domotica

Domotica staat voor communicatie tussen meerdere elektronische installaties in vastgoed ten behoeve van de eindgebruikers of beheerders (Domotis, 2015). Het toepassen van domotica draagt bij aan het reduceren van het energiegebruik van kantoren wat ten goede komt aan de kwaliteit van de eerder benoemde EPG. Een domoticasysteem geeft eindgebruikers de mogelijkheid om op afstaand installaties te bedienen. Door te werken met licht en warmte sensoren die reageren op het gebruik van medewerkers neemt de flexibiliteit van het energiegebruik toe. Door een domoticasysteem te koppelen aan die eerder besproken duurzame installaties uit de vorige paragraaf ontstaat een duurzaam energienetwerk die ook flexibel aangestuurd kan worden. Het gebruik van domotica vergroot het comfort voor de eindgebruikers van kantoren. Onderstaand in figuur 16 zijn de belangrijkste functies van domotica uiteengezet.

Figuur 16 Domotica (Domotis, 2015), e.b.

Domotica			
Lichtbesturing	Klimaatregeling	Bewaking	Installaties
* Aan/uitschakel en van de verlichting.	* Regel en van temperatuur.	* Toegangscontrole.	* Energiemeting.
* Het dimmen van WCD's	* Aansturen van ventilatie.	* Aanwezigheids – simulatie	* Het aansturen van PV panelen, zonneboilers en warmtepomp.
	* Bedienen van rolluiken, zonweringen en gordijnen.		
		* Camera 's aansturen.	
		* Rook- hittemeldingen	

3.4 Locatiegebonden

Onder locatiegebonden fysieke vestigingsfactoren vallen alle vestigingsfactoren die van belang zijn voor een kantoorlocatie, zoals gedefinieerd in hoofdstuk twee. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen vestigingsfactoren die samenhangen met de economische doelmatigheid, sociale rechtvaardigheid, ruimtelijke/culturele diversiteit en de menselijke maat van kantoorlocaties (zie figuur 3.1). Daarnaast wordt voor het meetbaar maken van de specifieke elementen gerefereerd aan de Real Estate Normen van kantoorlocaties (hierna REN). De toegepast REN is in bijlage 2 terug te vinden.

3.4.1 Economische doelmatigheid

Tot de economische doelmatigheid behoren alle fysieke vestigingsfactoren die samenhangen met de verbanden tussen functies op een kantoorlocatie. Door samenhang te creëren tussen bedrijven op een kantoorlocatie ontstaat economische netwerk tussen de eindgebruikers (DTZ Zadelhoff, 2012). Hieronder vallen de volgende vestigingsfactoren: clustering/netwerken en schaalvoordelen.

3.4.1.1 Clustering en netwerken

Kansrijke kantoorlocaties hebben een multipurpose (DTZ Zadelhoff, 2012). Dit kan behaald worden door het creëren van clusters van bedrijven die complementair aan elkaar zijn. Clusters zijn geografische concentraties van verbonden bedrijven in hetzelfde werkveld. Door de aanwezigheid van clusters op een kantoorlocatie kunnen eindgebruikers profiteren van elkaars kennis. Dit draagt bij aan het vergroten van de arbeidsproductiviteit, stimuleren van innovatie en het creëren van nieuwe bedrijvigheid. Een toename in de arbeidsproductiviteit komt tot stand door uitwisseling van geschikte werknemers en leveranciers (Delgado, e.a., 2010). Doordat bedrijven in een cluster nauw met elkaar in verband staan kan informatie vanuit het werkveld onderling worden uitgewisseld. Daarnaast kunnen specialisten onderling worden uitbesteed om het werkproces te stimuleren. Hetzelfde geldt voor opdrachten die onderling kunnen worden uitbesteed. De boven beschreven voordelen vergroten de arbeidsproductiviteit binnen een cluster. Op de volgende pagina in figuur 17 zijn de belangrijkste aspecten uiteengezet.

Figuur 17 Clustering en netwerken (Poter, 1998), e.b.

Clustering en netwerken			
Bedrijven	Lokale consumenten	Werkproces	Spin-off
* Duidelijk verband tussen aanwezige bedrijven.	* Bedrijven staan in contact met lokale consumenten.	* Opdrachten worden onderling uitgewisseld en de aanwezige bedrijven zijn complementair	* Ondernemerschap wordt gestimuleerd door clusters. Spin-off ontstaat.

3.4.1.2 Schaalvoordelen

Indien kantoorlocaties beschikken over het boven beschreven cluster werkt dit ook als een kostendrukkende factor. Door tezamen met meerdere bedrijven collectieve kosten te verdelen en samen producten in te kopen treden schaalvoordelen op (IVBN, 2012). Transport- en leverancierskosten kunnen bijvoorbeeld worden verdeeld over de aanwezige bedrijven op een kantoorlocatie wat resulteert in een kostendrukkend effect. Doordat onderlinge allianties kunnen worden gecreëerd tussen bedrijven draagt de korte geografische afstand bij aan het eenvoudig verwezenlijken van persoonlijke afspraken tussen partners (Miller & Geltner, 2005). Naast de bovenstaande geografische voordeel zijn ook inkoopvoordelen aanwezig. Inkoopkosten van benodigde producten in het werkproces kunnen gezamenlijk worden vergoed. Dit schaalvoordeel is op alle producten toe te passen welke van toepassing zijn in de dienstensector. Gekeken naar kosten die gepaard gaan met de veiligheid van een kantoorlocatie is het mogelijk om de kosten voor terreinbewaking te verdelen over meerdere bedrijven. Hetzelfde geldt voor schoonmaakkosten en externe leveranciers die seriematig kunnen worden ingezet door een cluster (Miller & Geltner, 2005). De aanwezigheid van een netwerk tussen bedrijven op een kantoorlocatie waaruit schaalvoordelen voortvloeien maakt dat een kantoorlocatie behoort tot een kansrijke locatie (DTZ Zadelhoff, 2012). Onderstaand in figuur 18 zijn de belangrijkste aspecten uiteengezet.

Figuur 18 Schaalvoordelen (Miller & Geltner, 2005), e.b.

Schaalvoordelen			
Collectieve kosten	Ligging	Kosten openbare ruimte	Inkoop
* Transport-, leveranciers- en schoonmaakkosten worden gezamenlijk vergoed.	* Bedrijven van een specifieke cluster liggen naast elkaar.	* Kosten voor de openbare ruimte worden gezamenlijk vergoed. Seriematig gebruik gemaakt van externe bedrijven.	* Bedrijven kopen gezamenlijk producten in bij leveranciers.

3.4.2 Ruimtelijke sociale rechtvaardigheid

Ruimtelijke sociale rechtvaardigheid gaat gepaard met de toegankelijkheid van een kantoorlocatie. Een kantoorlocatie heeft een optimale toegankelijkheid indien alle sociale groepen zich verbonden voelen met de locatie (VROM, 2001). In de praktijk betekent dit dat een kantoorlocatie in contact moet staan met de lokale consumenten. Zoals eerder benoemd draagt dit ook bij aan het innovatief vermogen en het versterken van het marktaandeel van bedrijven op een kantoorlocatie. Daarnaast draagt dit bij aan de sociale cohesie van een kantoorlocatie.

3.4.2.1 Sociale cohesie

Een goede sociale cohesie betekent dat de lokale samenleving zich kan identificeren met een kantoorlocatie en sprake is van een sterke samenhang tussen de aanwezige consumenten en de specifieke locatie (Bolt Et al., 2005). Om dit te bevorderen is het van belang dat een kantoorlocatie toegankelijk is voor de lokale samenleving. Het vestigen van voorzieningen op een kantoorlocatie die niet alleen bestemd zijn voor bedrijven maar ook voor consumenten maakt een locatie toegankelijker voor de lokale samenleving. Voorzieningen die hieraan bijdragen worden in de volgende paragraaf nader toegelicht. Naast de aanwezigheid van voorzieningen waar consumenten zich mee kunnen identificeren speelt de veiligheid op een kantoorlocatie een rol (Boers Et al., 2008). Het overzichtelijk indelen van de openbare ruimte en zorgdragen voor de aanwezigheid van groenstroken draagt aan de belevingswaarde van een kantoorlocatie

Ten gevolge hiervan neemt de veiligheid van een kantoorlocatie toe. De REN refereert aan acht verschillende elementen voor het meten van openbare veiligheid en hinder. Indien deze elementen niet van toepassing zijn behoort de kantoorlocatie tot een kansrijke locatie (DTZ Zadelhoff, 2012). Onderstaand in figuur 19 zijn de acht elementen tezamen met de eerder besproken elementen uiteengezet.

Figuur 19 Sociale cohesie (Bolt Et al., 2005), e.b.

Sociale cohesie				
Niet van toepassing				Wel van toepassing
Vandalisme	Graffiti	Ophoudplaatsen	Slagschaduw	Groenstroken
*niet van toepassing	*niet van toepassing	*niet van toepassing	*niet van toepassing	* aanwezig
Zwerfvuil	Stankoverlast	Geluidsoverlast	Windturbulenties	Voorzieningen
*niet van toepassing	*niet van toepassing	*niet van toepassing	*niet van toepassing	* Voorzieningen aanwezig van lokale consumenten

3.4.3 Ruimtelijke- en culturele diversiteit

De ruimtelijke- en culturele diversiteit hebben betrekking op de aanwezige voorziening op een kantoorlocatie (VROM, 2001). Voorzieningen zijn niet alleen van belang voor de aanwezige bedrijven maar ook voor de lokale consumenten. Een voorzieningsrijke kantoorlocatie draagt bij aan comfort van eindgebruikers. Uit hoofdstuk twee blijkt dat het aanbod van voorzieningen bepaalt of een kantoorlocatie tot een mono- of multifunctionele locatie behoort.

3.4.3.1 Voorzieningen

Een voorzieningsrijke omgeving is een essentiële vestigingsfactor voor kantoorlocaties (JLL, 2015). Door de aanwezigheid van voorzieningen op een kantoorlocatie neemt de productiviteit van de eindgebruikers toe (WPM Groep, 2014). Dit hangt samen met het creëren van ontmoetingsplekken voor bedrijven binnen een cluster. Een kansrijke kantoorlocatie is voorzien van hoogwaardige voorzieningen die bijdragen aan het menselijk gebruik (DTZ Zadelhoff, 2012).

WPM-groep heeft onderzoek gedaan (2014) naar de gewenste voorzieningen van eindgebruikers op een kantoorlocatie in Nederland, zie bijlage 2.7. Hieruit blijkt dat de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen de hoogste prioriteit heeft. Daarnaast wordt waarde gehecht aan de aanwezigheid van sportvoorzieningen, kinderdagopvangcentra en stomerijen. Deze voorzieningen dragen bij aan de dagelijkse behoeften van de eindgebruikers. Daarnaast kunnen deze voorzieningen ook worden benut voor lokale consumenten. Dit heeft een positief effect op de sociale cohesie van de kantoorlocatie.

Recreatievoorzieningen zijn ook wenselijk op een kantoorlocatie. De aanwezigheid van horeca in de vorm van lunchrooms, restaurants en cafés draagt bij aan het creëren van ontmoetingsplekken. Hetzelfde geldt voor vergader- en congres ruimte die gebruikt kunnen worden door bedrijven op een kantoorlocatie. Mede door het creëren van ontmoetingsplekken wordt het mogelijk om het bedrijfsleven in contact met lokale consumenten waardoor een sterkere band ontstaat met potentiële afnemers. Lokale consumenten kunnen zich hierdoor beter identificeren met een specifieke kantoorlocatie. Op de volgende pagina in figuur 20 zijn de belangrijkste voorzieningen opgesomd.

Figuur 20 Voorzieningen (WPM Groep, 2014), e.b.

Voorzieningen	
Dagelijksgebruik	Recreatie gebruik
* Supermarkt aanwezig.	* Horeca aanwezig.
* Stomerij aanwezig.	* Vergaderruimte aanwezig.
* Kinderdagopvangcentra aanwezig.	* Congressruimte aanwezig.
* Sportvoorzieningen aanwezig.	* Retail aanwezig.

3.4.4 Menselijke maat

De gebouwen en omliggende infrastructuur van kantoorlocatie moeten passen in het bestaand gebied en bijdragen aan menselijk gebruik (VROM, 2001). Om dit te verwezenlijken is het van belang dat de bereikbaarheid van een kantoorlocatie bijdraagt aan het menselijk gebruik. Onderstaand worden alle aspecten die onder de bereikbaarheid van een kantoorlocatie vallen nader geanalyseerd.

3.4.4.1 Bereikbaarheid en infrastructuur

De bereikbaarheid van een kantoorlocaties is een belangrijke vestigingsfactor voor eindgebruikers. Het gaat hierbij om de nabijheid van openbaarvervoersverbindingen en de bereikbaarheid per auto (WPM Groep, 2014). Een goede bereikbaarheid van kantoorlocaties kan daarnaast worden behaald door de bereikbaarheid per fiets, vliegtuig en schip te bevorderen (DTZ Zadelhoff, 2012). Door de aanwezigheid van deze vijf aspecten kunnen alle doelgroepen eenvoudig een kantoorlocatie bereiken. Kantoorlocaties die voorzien zijn van de bovenstaande voorzieningen met betrekking tot bereikbaarheid worden aangeduid als kansrijke kantoorlocaties. In bijlage 2.8 is een uitgebreide toelichting te vinden op deze vestigingsfactor. Onderstaand in figuur 21 zijn de belangrijkste factoren met betrekking tot bereikbaarheid opgesomd.

Figuur 21 Bereikbaarheid en infrastructuur (DTZ Zadelhoff, 2012), e.b.

Bereikbaarheid en infrastructuur			
Openbaarvervoer	Autobereikbaarheid	Bereikbaarheid per fiets	Afstand tot
* Kantoorlocatie is tenminste via twee openbaarvervoers - verbindingen bereikbaar.	* Infrastructuur bevordert ontsluitingsmogelijkheden.	* Fietspaden zijn aanwezig op locatie.	* Kantoorlocatie is tenminste binnen één uur bereikbaar van een vliegveld.
* Openbaarvervoers - verbindingen bevinden zich binnen een straal van 500 meter.	* Een snel weg bevindt zich binnen een straal van 500 meter.	* Ontsluitingswegen zijn verbonden met hoofdverkeersnetwerk.	

3.5 Conclusie

In deze conclusie wordt antwoord gegeven op deelvraag twee: “Welke fysieke vestigingsfactoren hebben invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?”.

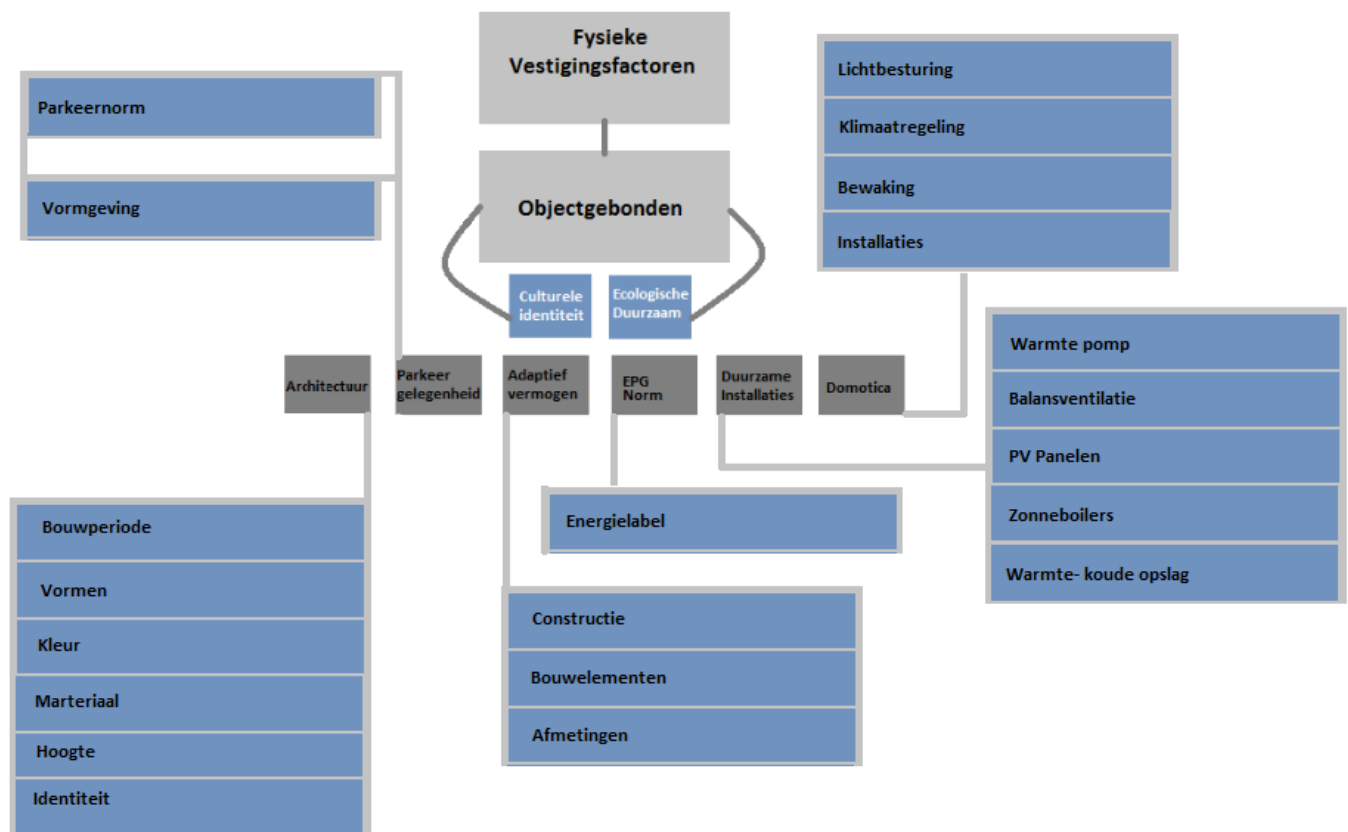
Fysieke vestigingsfactoren kunnen worden onderverdeeld in objectgebonden- en locatiegebonden vestigingsfactoren. Gekeken naar de kwaliteitseisen van VROM kan de culturele identiteit en de ecologische duurzaamheid worden gekoppeld aan objectgebonden vestigingsfactoren. Onder de culturele identiteit van kantoorobjecten vallen de volgende vestigingsfactoren: architectuur, parkeergelegenheid en adaptief

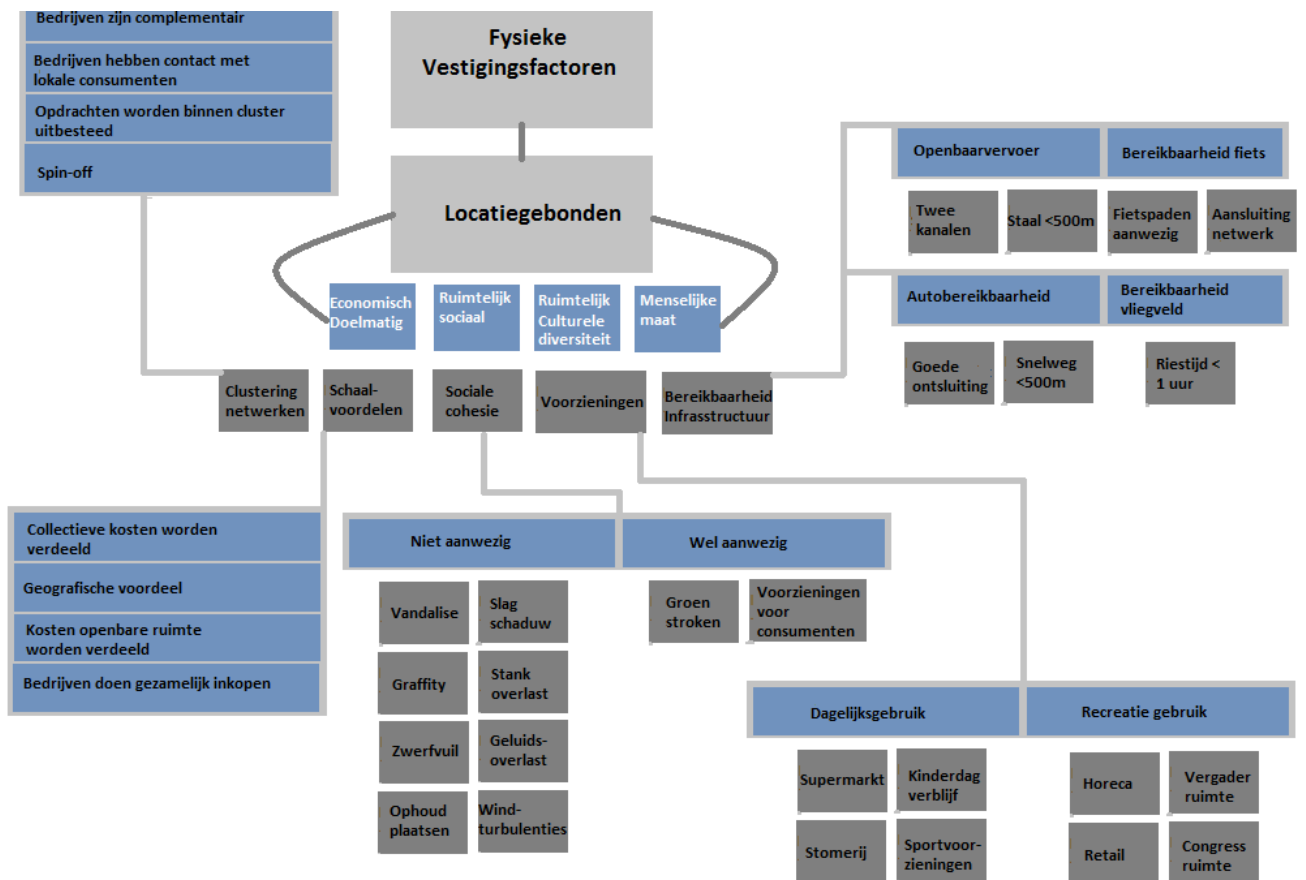
vermogen. Onder de ecologische duurzaamheid van kantoorobjecten vallen de volgende vestigingsfactoren: energieprestatienorm, duurzame installaties en domotica. Deze zes vestigingsfactoren vormen samen de objectgebonden vestigingsfactoren. Op basis van de kwaliteitseisen van VROM kunnen locatiegebonden vestigingsfactoren worden gekoppeld aan de economische doelmatigheid, de ruimtelijk sociale rechtvaardigheid, de ruimtelijk culturele diversiteit en de menselijke maat van kantoorlocaties.

Onder de economische doelmatigheid van kantoorlocaties vallen de volgende vestigingsfactoren: clustering, netwerken en schaalvoordelen. Onder de ruimtelijk sociale rechtvaardigheid van kantoorlocaties valt de volgende vestigingsfactor: sociale cohesie. Onder de ruimtelijk culturele diversiteit van kantoorlocaties valt de volgende vestigingsfactor: voorzieningen.

Onder de menselijke maat van kantoorlocaties valt de volgende vestigingsfactor: bereikbaarheid en infrastructuur. Deze vijf vestigingsfactoren vormen samen de locatiegebonden vestigingsfactoren. Onderstaand zijn de vestigingsfactoren schematisch weergegeven in figuur 22.

Figuur 22 Overzicht vestigingsfactoren, e.b.





4. Checklist

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de checklist opgesteld. In hoofdstuk twee zijn diverse kantoorlocaties geanalyseerd waaruit een onderverdeling is gemaakt in zes verschillende typen kantoorlocaties. Deze worden gehanteerd tezamen met de in hoofdstuk drie geanalyseerde vestigingsfactoren om één generieke checklist samen te stellen. Vervolgens zal de checklist worden toegepast op de verschillende kantoorlocaties. Daarnaast wordt per specifieke checklist de beoogde doelgroep aangekaart. Tot slot zal op basis van de geanalyseerde gegevens antwoord worden gegeven op deelvraag drie: "Op welke wijze kan een checklist worden opgesteld waarin de correlaties tussen fysieke vestigingsfactoren van verschillende typen kantoorlocaties zichtbaar worden?".

4.2 Checklist

De checklist biedt inzicht in welke fysieke vestigingsfactoren van belang zijn voor de ontwikkeling van kantoorlocaties. In hoofdstuk drie zijn de belangrijkste vestigingsfactoren geanalyseerd en meetbaar gemaakt. De fysieke vestigingsfactoren bieden inzicht in de gewenste vormgeving van kantoorlocaties op basis van de wensen en behoeften van eindgebruikers. Daarnaast zijn uit het theoretische kader van het onderzoek een aantal randvoorwaarden geconstateerd die bijdragen aan de optimale vormgeving van kantoorlocaties. Door bij de ontwikkeling van kantoorlocaties te voldoen aan alle gestelde criteria uit de checklist wordt een kansrijke kantoorlocatie gerealiseerd (DTZ Zadelhoff, 2012). Op de volgende pagina in figuur 23 zijn de locatie- en objectgebonden vestigingsfactoren uiteengezet in een checklist.

Figuur 23 Checklist fysieke vestigingsfactoren, e.b.

Economisch Doelmatigheid	Aanwezigheid	Ruimtelijk Sociaal	Aanwezigheid	Ruimtelijk Culturele diversiteit	Aanwezigheid	Menselijke Maat	Aanwezigheid	
Clustering netwerken		Sociale cohesie		Voorzieningen		Bereikbaarheid en infrastructuur		
De onderstaand aspecten zijn bij voorkeur afwezig.		De onderstaand aspecten zijn bij voorkeur afwezig.		De onderstaande aspecten zijn bij voorkeur aanwezig.		De onderstaande aspecten zijn bij voorkeur aanwezig.		
De kantoorlocatie wordt onderverdeeld in clusters van bedrijven die complementair aan elkaar zijn.		Vandalisme.		Voorzieningen dagelijks gebruik.		Openbaarvervoer.		
		Graffiti.		Supermarkt.		Twee verschillende kanalen sluiten op kantoorlocatie aan.		
		Zwerfvuil.		Kinderdag verblijf.				
				Stomerij.				
De aanwezige bedrijven bevinden zich in de zelfde werkveld.		Ophoud plaatsen.		Sportvoorzieningen.		Bereikbaar binnen een straal van 500 meter.		
		Slag schaduw.		Voorzieningen recreatie		Bereikbaarheid per fiets.		
				Horeca.		Fietspaden aanwezig op kantoorlocatie.		
				Retail.		Fietspaden sluiten aan op hoofdverkeersnetwerk.		
Schaalvoordelen		Geluidsoverlast.		Vergaderruimte.				
Bedrijven die complementair aan elkaar zijn liggen bij voorkeur naast elkaar om optimaal het geografische voordeel te kunnen benutten.		Windturbulenties.		Congres ruimte.		Autobereikbaarheid.		
		De onderstaande aspecten zijn bij voorkeur aanwezig.				Goede ontsluiting van/naar kantoorlocatie.		
		Groenstroken.				Snelweg is binnen een straal van 500 meter bereikbaar.		
Collectieve kosten worden verdeeld en inkoopkosten worden gezamenlijk uitgevoerd.		Voorzieningen voor consumenten.				Bereikbaarheid vliegveld.		
						Reistijd < één uur.		

Culturele identiteit	Aanwezigheid	Culturele identiteit	Aanwezigheid	Ecologische duurzaamheid	Aanwezigheid
Adaptief vermogen		Architectuur		Energieprestatienorm	
Constructie		De onderstaand aspecten zijn bij voorkeur aanwezig		De onderstaand aspecten zijn bij voorkeur aanwezig.	
90% van de gebouwcomponenten behoort tot de inbouw.		Bouwperiode > 1980.		Label A++	
Hoofdentree heeft een centrale positie.		Gebruik van dynamische vormen (cilinders, bolvormig).		EI =< 0,6	
Kantoor bevat meerdere kernen en zijn voorzien van een eigen entree.		Divers kleurgebruik, geen grijze tinten.		Duurzame installaties	
Liften en trappen bevinden zich aan de buitenkant van het object.		Toepassing staalconstructie.		Warmtepomp.	
Vloeren hebben een draagvermogen van minimaal 4Kn/m2.		Gebruik aluminium en gebogen glas.		Balansventilatie.	
		Gebouw > 20 meter.		PV Panelen.	
		Parkeergelegenheid		Zonneboilers.	
		Met baliefunctie (n.v.t. indien geen baliefunctie)		Warmte- koude opslag.	
Bouwelementen				Domotica	
Gevel elementen zijn demontabel.		Grootstedelijklocatie: 1,5 per 100m2/BVO.		Lichtbesturing.	
Gevel is zelfdragend.		Ringlocatie: 2,00 per 100m2/BVO.		Klimaatregeling.	
Toepassing Metal Stud scheidingswanden.		Sub-urbaan: 2,50 per 100m2/BVO.		Bewaking.	
				Monitoren installaties.	
Kolommen bevinden zich buiten de gevel.		Zonder baliefunctie (n.v.t. indien wel baliefunctie)			
Toepassing kanaalplaat- of PS combinatie vloeren.		Grootstedelijklocatie: 0,60 per 100m2/BVO.			
Leidingschachten bevinden zich zowel op centraal, als op unitniveau.		Ringlocatie: 1,00 per 100m2/BVO.			
Toepassing fontanel constructies.		Sub-urbaan: 2,20 per 100m2/BVO.			
Afmetingen					
Stramienmaat 1,2 is toegepast.		Vormgeving parkeergelegenheid			
Overdimensionering is > 50%.		Aanwezigheid parkeergarage.			
Vrije verdiepingshoogte is > 3,40 meter.		Parkeergarage is demontabel.			
		Combinatie haaks- en langsparkeren.			

4.3 Methode checklist

Uit hoofdstuk twee blijkt dat een kantoorlocatie niet homogeen is. Om deze reden is gekozen om de checklist te specificeren op de verschillende typen kantoorlocaties. Uit hoofdstuk twee zijn zes verschillende typen kantoorlocaties te onderscheiden: grootstedelijk centraal station, grootstedelijk centrummilieu, ring multifunctioneel en ring monofunctioneel, suburbane station/centrummilieu en suburbane monofunctioneel. (JLL, 2013).

Voor het typeren van de verschillende kantoorlocaties is de methode van Jones LangLasalle en Stec Groep toegepast. In deze methoden is de ligging van een kantoorlocatie een constante factor. Om deze reden kunnen de zes verschillende typen kantoorlocaties worden herleid naar drie verschillende typen kantoorlocaties: grootstedelijke kantoorlocaties (centrum), ring kantoorlocaties (uitvalswegen/snelwegen) en suburbane kantoorlocaties (wijken). De drie verschillende kantoorlocaties kunnen worden gekoppeld aan verschillende typen eindgebruikers. De specifieke eindgebruikers hebben afwijkende wensen en behoeften die zich vertalen in een weging ten opzichte van de fysieke vestigingsfactoren uit hoofdstuk drie. Ten gevolge hiervan zijn diverse vestigingsfactoren minder essentieel wanneer deze worden gekoppeld aan een specifieke kantoorlocatie omdat de aanwezige eindgebruikers verschillen in wensen en behoeften. Door een weging te

koppelen aan de vestigingsfactoren zal inzichtelijk worden welke criteria van belang zijn per type kantoorlocatie.

Onderstaand in figuur 24 zijn wegingsfactoren gekoppeld aan de vestigingsfactoren. Een lage weging betekent dat de aanwezigheid van de vestigingsfactor niet essentieel is voor de eindgebruikers op een kantoorlocatie. Een gemiddelde weging betekent dat de aanwezigheid van de vestigingsfactor van belang is voor de eindgebruikers op een kantoorlocatie. Een zware weging betekent dat de aanwezigheid van de vestigingsfactor essentieel is voor de eindgebruikers op een kantoorlocatie. In de volgende paragrafen worden de verschillen in de wegingsfactoren per kantoorlocatie nader toegelicht.

Figuur 24 Wegingstabel fysieke vestigingsfactoren, e.b.

Vestigingsfactoren	Grootstedelijke	Ring	Suburbane	Typering
Clustering netwerken				Variabel
Schaalvoordelen				Variabel
Sociale cohesie				Constant
Voorzieningen				Variabel
Bereikbaarheid en infrastructuur				Constant
Adaptief vermogen				Variabel
Architectuur				Variabel
Parkeergelegenheid				Variabel
Energieprestatienorm				Constant
Duurzame installaties				Constant
Domotica				Constant

Weging	Kleur
Laag	
Gemiddeld	
Zwaar	

4.4 Grootstedelijke kantoorlocaties

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat grootstedelijke kantoorlocaties zich in het centrummilieu van een stad bevinden (JLL, 2013). Zoals boven omschreven zijn de vestigingsfactoren gecategoriseerd op basis van de wensen en behoeften van aanwezige eindgebruikers. Onderstaand worden de eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties nader geanalyseerd, deze zijn afkomstig uit hoofdstuk twee. Daarnaast wordt de weging van de vestigingsfactoren op grootstedelijke kantoorlocaties toegelicht.

4.4.1 Wensen en behoeften eindgebruikers

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat de eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties voornamelijk bestaan uit nationale- en internationale hoofdkantoren, overheden, regionale kantoren en banken (Stec Groep, 2013). Onderstaand worden de wensen en behoeften van de eindgebruikers gekoppeld aan de vestigingsfactoren uit de checklist. Daarnaast wordt de checklist gepresenteerd waarin de vestigingsfactoren worden weergegeven op basis van de toegepaste weging.

4.4.1.1 Weging: zwaar

Het is van belang voor de eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties dat ze zich in de nabijheid van bedrijven bevinden die complementair zijn (Stec Groep, 2013). Voor deze partijen is het kiezen van een strategische ligging in de nabijheid van partners essentieel. Het gevolg hiervan is dat een cluster van gerelateerde bedrijven ontstaat. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Clustering en netwerken” een zware weging. Naast de nabijheid van partners en bedrijven die complementair zijn hechten deze eindgebruikers waarde aan de aanwezigheid van voorzieningen (JLL, 2013). Reden hiervoor is dat deze kantoorlocaties zich tegen het hart van een centrum van stad bevinden. De eindgebruikers kunnen op deze wijze gebruik maken van de aanwezige voorzieningen in het centrum van een stad. Daarnaast is het van belang voor deze eindgebruikers dat voorzieningen in de vorm van horeca, congres- en vergaderruimte zich op de kantoorlocatie bevinden. Deze voorzieningen dragen bij aan het creëren van ontmoetingsplekken. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Voorzieningen” een zware weging. De bereikbaarheid is een belangrijke factor voor eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties (Stec Groep, 2013). De eindgebruikers maken veelal gebruik van het openbaar vervoer. De bereikbaarheid per auto is minder van belang voor de eindgebruikers op grootstedelijke kantoorlocaties.

De nabijheid van een intercitystation is essentieel voor het grote personeelsbestand van de eindgebruikers op grootstedelijke kantoorlocaties. Voor internationale hoofdkantoren is het van belang dat de bereikbaarheid per vliegtuig goed is. Om deze reden is de verbinding met openbaar vervoer vanaf Schiphol naar de locatie belangrijk. De vestigingsfactor “Bereikbaarheid en infrastructuur” is een zware weging. Hoofdkantoren van bedrijven dienen vaak als visitekaart voor een achterliggende onderneming (Stec Groep, 2013). Ten gevolge hiervan hechten de aanwezige eindgebruikers waarde aan de toegepaste architectuur. Op grootstedelijke kantoorlocaties worden vaak landmarks gerealiseerd die representatief zijn aan de missie en visie van de eindgebruikers. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Architectuur” een zware weging.

4.4.1.2 Weging: gemiddeld

Zoals eerder benoemd hechten de eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties waarde aan clustering van gerelateerde bedrijven (Stec Groep, 2013). Indirect levert dit schaalvoordelen op voor de eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties. Als gevolg hiervan hebben de eindgebruikers een geografisch voordeel omdat het eenvoudig is om persoonlijke afspraken te realiseren met partners op dezelfde kantoorlocatie. De aanwezigheid van ontmoetingsplekken in de vorm van voorzieningen, zoals boven beschreven, versterkt dit aspect. Naast het geografisch voordeel hechten eindgebruikers ook waarde aan de kostendrukkende factor van collectieve kosten die gepaard gaan met schaalvoordelen. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Schaalvoordelen” een gemiddelde weging. De eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties stimuleren startende ondernemers en dragen bij aan het creëren van nieuwe bedrijvigheid (Porter, 1998). Hierdoor ontstaat spin-off op de kantoorlocatie. Het adaptief vermogen van een kantoorobject draagt bij aan het ondersteunen van spin-off doordat startende ondernemers kunnen worden voorzien van huisvesting. Daarnaast kunnen bedrijven die voornemens zijn om in te krimpen of uit te bereiden dit op deze wijze eenvoudig realiseren. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Adaptief vermogen” een gemiddelde weging.

4.4.1.3 Weging: laag

De sociale cohesie van kantoorlocaties kan worden gemeten door de aanwezigheid van verloederende aspecten te toetsen ten opzichte van de aanwezigheid van voorzieningen (Boers Et al, 2008). Deze vestigingsfactor is voor alle typen kantoorlocaties even relevant. De vestigingsfactor maakt daarnaast ook geen onderscheid tussen de verschillende typen kantoorlocaties. De vestigingsfactoren die gepaard gaan met de ecologische duurzaamheid van kantoorobjecten (energieprestatienorm, duurzame installaties en domotica) zijn ook even relevant voor alle typen kantoorlocaties. Deze vier vestigingsfactoren zijn constant voor alle locaties. De eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocatie hechten minder waarde aan parkeergelegenheid omdat deze locaties over een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer beschikken (Stec Groep, 213). Om deze reden hebben de bovenstaande vestigingsfactoren een lage weging.

4.4.2 Wegingstabel grootstedelijke kantoorlocaties

Op de volgende pagina in figuur 25 is een totaaloverzicht te vinden van de checklist voor grootstedelijke kantoorlocaties. In de checklist zijn de boven beschreven wensen van behoeften van de eindgebruikers gekoppeld aan de weging van de vestigingsfactoren. De vestigingsfactoren zijn in volgorde van weging weergegeven.

Figuur 25 Wegingstabel Grootstedelijke kantoorlocaties, e.b.

Grootstedelijke kantoorlocaties	
Vestigingsfactoren	Weging
Clustering netwerken	Zwaar
Voorzieningen	
Bereikbaarheid en infrastructuur	
Architectuur	
Schaalvoordelen	Middel
Adaptief vermogen	
Sociale cohesie	Laag
Parkeergelegenheid	
Energieprestatienorm	
Duurzame installaties	
Domotica	

4.5 Ring kantoorlocaties

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat ring kantoorlocaties zich langs de uitvalswegen en snelwegen van een stad bevinden (JLL, 2013). In bijlage IV is de checklist toegepast op ring kantoorlocaties. Zoals boven omschreven zijn de vestigingsfactoren gecategoriseerd op basis van de wensen en behoeften van aanwezige eindgebruikers. Onderstaand worden de eindgebruikers van ring kantoorlocaties nader geanalyseerd, deze zijn afkomstig uit hoofdstuk twee. Daarnaast wordt de weging van de vestigingsfactoren op de ring kantoorlocaties toegelicht.

4.5.1 Wensen en behoeften eindgebruikers

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat de eindgebruikers van ring kantoorlocaties voornamelijk bestaan uit middelgrote regionale- en nationale bedrijven en semioverheden (Stec Groep, 2013). Onderstaand worden de wensen en behoeften van de eindgebruikers gekoppeld aan de vestigingsfactoren uit de checklist. Daarnaast wordt de checklist gepresenteerd waarin de vestigingsfactoren worden gepresenteerd op basis van de weging.

4.5.1.1 Weging: zwaar

De eindgebruikers van ring kantoorlocaties hechten waarde aan de bereikbaarheid per auto (Stec Groep). De bereikbaarheid per openbaar vervoer is minder essentieel dan de bereikbaarheid per auto. Hetzelfde geldt voor de bereikbaarheid per vliegtuig omdat de eindgebruikers voor een groot deel uit nationale bedrijven bestaan in tegenstelling tot de eindgebruikers op grootstedelijk kantoorlocaties. Ten gevolge hiervan is het essentieel dat de kantoorlocatie zich nabij de uitvalswegen en snelwegen van een stad bevindt. Daarnaast bevordert een goede aansluiting op het hoofdverkeersnetwerk van een stad de bereikbaarheid per auto. Om deze reden heeft de vestigingsfactor "Bereikbaarheid" een zware weging. Zoals boven beschreven heeft de bereikbaarheid per auto zware weging voor eindgebruikers op ring kantoorlocaties. Om dit te verwezenlijken is van belang dat de parkeergelegenheid voor auto's op de kantoorlocatie voldoet aan de gestelde normen. Gekeken naar de vormgeving hiervan hebben eindgebruikers voorkeur voor aan de aanwezigheid van een parkeergarage. Om deze reden heeft de vestigingsfactor "Parkeergelegenheid" een zware weging. De eindgebruikers van ring kantoorlocaties worden gekenmerkt door de aanwezigheid van een middelgroot personeelsbestand (Stec Groep, 2013). Het adaptief vermogen van een kantoorobject biedt eindgebruikers de mogelijkheid om te reageren op een verandering in ruimtegebruik. Indien middelgrote bedrijven wensen uit te breiden of in te krimpen draagt deze vestigingsfactor hier optimaal aan bij. Om deze reden heeft de vestigingsfactor "Adaptief vermogen" een zware weging.

4.5.1.2 Weging: gemiddeld

Ring kantoorlocaties bevinden zich langs snelwegen/uitvalswegen en worden getypeerd als zichtlocaties (JLL, 2013). De eindgebruikers van ring kantoorlocaties hechten om deze reden waarde aan de uitstaling van kantoorobjecten (Stec Groep, 2013). In tegenstelling tot grootstedelijke kantoorlocaties worden op ring locaties minder snel landmarks gerealiseerd omdat dat architectuur wordt gezien als een kostendrukkende factor.

Om deze reden heeft de vestigingsfactor "Architectuur" een gemiddelde weging. Ring kantoorlocaties hebben in de nabije omgeving weinig voorzieningen (Stec Groep, 2013). In tegenstelling tot grootstedelijke kantoorlocaties is het niet mogelijk om mee te liften met de aanwezigheid van centrumvoorzieningen. De eindgebruikers van ring kantoorlocaties hechten wel waarde aan de aanwezigheid van voorzieningen op de locatie. Ten gevolge hiervan is het van belang dat een voorzieningsrijke omgeving wordt gerealiseerd op de kantoorlocatie. Om deze reden heeft de vestigingsfactor "Voorzieningen" een gemiddelde weging. De eindgebruikers van ring kantoorlocaties hebben baat bij de aanwezigheid van een economische netwerk (Stec Groep, 2013). Dit hangt samen met het kostendrukkend effect wat dit met zich meebrengt. Kantoorhouders op ring locaties zijn vaak omringd door bedrijfsruimte en/of productieruimte. Het is voor deze eindgebruikers niet noodzakelijk dat de bedrijven complementair zijn aan elkaar. Om deze reden heeft de vestigingsfactor "Clustering en netwerken" een gemiddelde weging. Het kostenvoordeel vloeit voort uit de schaalvoordelen dat een economisch netwerk met zich meebrengt. Distributie en transport kosten kunnen worden verdeeld over meerdere eindgebruikers. Hetzelfde geldt voor collectieve kosten in de vorm van terreinbewaking of schoonmaakkosten. Om deze reden heeft de vestigingsfactor "Schaalvoordelen" een gemiddelde weging.

4.5.1.3 Weging: laag

Zoals eerder benoemd behoren de sociale cohesie en vestigingsfactoren die gepaard gaan met de ecologische duurzaamheid van kantoorlocaties tot de constanten van het onderzoek. Om deze reden hebben de bovenstaande vestigingsfactoren een lage weging.

4.5.2 Wegingstabel Ring kantoorlocaties

Onderstaand in figuur 26 is een totaaloverzicht te vinden van de checklist voor ring kantoorlocaties. In de checklist zijn de boven beschreven wensen van behoeften van de eindgebruikers gekoppeld aan de weging van de vestigingsfactoren. De vestigingsfactoren zijn in volgorde van weging weergegeven.

Figuur 26 Wegingstabel Ring kantoorlocaties, e.b.

Ring kantoorlocaties	
Vestigingsfactoren	Weging
Bereikbaarheid en infrastructuur	Zwaar
Parkeergelegenheid	
Adaptiefvermogen	
Clustering netwerken	
Schaalvoordelen	Middel
Voorzieningen	
Architectuur	
Sociale cohesie	
Energieprestatienorm	Laag
Duurzame installaties	
Domotica	

4.6 Suburbane kantoorlocaties

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat suburbane kantoorlocaties buiten de ringenwegen van een stad bevinden (JLL, 2013). Deze kantoorlocaties bevinden zich voornamelijk in de wijken van een stad. In bijlage IV is de checklist toegepast op suburbane kantoorlocaties. Zoals boven omschreven zijn de vestigingsfactoren gecategoriseerd op basis van de wensen en behoeften van aanwezige eindgebruikers. Onderstaand worden de eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties nader geanalyseerd, deze zijn afkomstig uit hoofdstuk twee. Daarnaast wordt de weging van de vestigingsfactoren op grootstedelijke kantoorlocaties toegelicht.

4.6.1 Wensen en behoeften eindgebruikers

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat de eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties voornamelijk bestaan uit starters, lokale bedrijven en kleine hoofdkantoren (Stec Groep, 2013). Onderstaand worden de wensen en behoeften van de eindgebruikers gekoppeld aan de vestigingsfactoren uit de checklist. Daarnaast wordt de checklist gepresenteerd waarin de vestigingsfactoren worden gepresenteerd op basis van de weging.

4.6.1.1 Weging: zwaar

Eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties hechten veel waarde aan de combinatie van de functie werken en wonen (Stec Groep, 2013). Dit hangt samen met de aanwezige doelgroep die bestaat uit startende ondernemers en lokale bedrijven. De bereikbaarheid van de kantoorlocatie bevordert de combinatie van werken en wonen. De eindgebruikers hechten voornamelijk waarde aan de bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Bereikbaarheid en infrastructuur” een zware weging. Suburbane kantoorlocaties bevinden zich vaak nabij wijkwinkelcentra. De eindgebruikers hebben merendeels een kantoor voorzien van een baliefunctie (JLL, 2013). De afnemers van de eindgebruikers bestaan uit lokale consumenten. Het is belangrijk voor de eindgebruikers dat consumenten eenvoudig kunnen parkeren nabij/op de kantoorlocatie. Hierdoor is het van belang dat de parkeernorm voldoet aan de gestelde eisen. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Parkeergelegenheid” een zware weging. Voorzieningen nabij suburbane kantoorlocaties trekken consumenten en indirect afnemers voor de aanwezige eindgebruikers (Stec Groep, 2013). De eindgebruikers hechten waarde aan de aanwezigheid van voorzieningen voor dagelijks gebruik in de vorm van een supermarkt of een kinderdagopvang. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Voorzieningen” een zware weging. Het adaptief vermogen is een belangrijke factor voor eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties (Stec Groep, 2013). Startende ondernemers kunnen uitgroeien tot middelgrote bedrijven waardoor de vraag naar extra ruimte toeneemt.

Dit fenomeen is ook zichtbaar als lokale bedrijven uitgroeien tot regionale bedrijven. Een flexibel kantoorobject draagt bij aan de verandering in ruimtegebruik. Ten gevolge hiervan hechten de eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties waarde aan het adaptief vermogen. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Adaptief vermogen” een gemiddelde weging.

4.6.1.2 Weging: gemiddeld

De eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties hechten zoals eerder benoemd waarde aan de aanwezigheid van potentiële afnemers. De vestigingsfactor “clustering en netwerken” van bedrijven die complementair heeft voor de eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties een minder zware weging in de selectiecriteria. De aanwezigheid van bedrijven die complementair zijn draagt wel bij aan het opzetten van een economisch netwerk wat indirect kan leiden tot uitbreiding van startende bedrijven. Uit hoofdstuk twee blijkt dat door clustering van bedrijven ook het contact met lokale afnemers wordt gestimuleerd. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Clustering en netwerken” een gemiddelde weging. De eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties hechten waarde aan lage kosten. De aanwezigheid van schaalvoordelen heeft een kostendrukkend effect op collectieve kosten. Dit hangt ook samen met de aanwezigheid van bedrijven die complementair zijn. Om deze reden heeft de vestigingsfactor “Schaalvoordelen” een gemiddelde weging.

4.6.1.3 Weging: laag

Net als bij de overige typen kantoorlocaties is de sociale cohesie van kantoorlocaties even relevant (Boers Et al., 2008). Hetzelfde geldt voor vestigingsfactoren die gepaard gaan met de ecologische duurzaamheid van kantoorlocaties. De eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties hechten zoals eerder benoemd waarde aan lage kosten (Stec Groep, 2013). Dit kan herleid worden aan de architectuur. Deze vestigingsfactor wordt gezien als een kostendrukkend factor en heeft om deze reden een minder zware weging ten opzichte van de andere vestigingsfactoren. De bovenstaande vestigingsfactoren hebben allemaal een lage weging.

4.6.2 Wegingstabel Suburbane kantoorlocaties

Onderstaand in figuur 27 is een totaaloverzicht te vinden van de checklist voor suburbane kantoorlocaties. In de checklist zijn de bovenbeschreven wensen van behoeften van de eindgebruikers gekoppeld aan de weging van de vestigingsfactoren. De vestigingsfactoren zijn in volgorde van weging weergegeven.

Figuur 27 Wegingstabel Suburbane kantoorlocaties, e.b.

Suburbane kantoorlocaties	
Vestigingsfactoren	Weging
Bereikbaarheid en infrastructuur	Zwaar
Parkeergelegenheid	
Adaptief vermogen	
Voorzieningen	
Clustering netwerken	Middel
Schaalvoordelen	
Architectuur	Laag
Sociale cohesie	
Energieprestatienorm	
Duurzame installaties	
Domotica	

4.7 Conclusie

In deze conclusie wordt antwoord gegeven op deelvraag drie: “Op welke wijze kan een checklist worden opgesteld waarin de correlaties tussen fysieke vestigingsfactoren van verschillende typen kantoorlocaties zichtbaar worden?”.

Door bij de ontwikkeling van kantoorlocaties te voldoen aan alle gestelde criteria uit de checklist wordt een kansrijke kantoorlocatie gerealiseerd (DTZ Zadelhoff, 2012). Een kantoorlocatie is niet homogeen waardoor gekozen is om de checklist te specificeren op de verschillende typen kantoorlocaties. Voor het typeren van kantoorlocaties kunnen op basis van de ligging drie verschillende typen kantoorlocaties worden onderscheid: grootstedelijke kantoorlocaties (centrum), ring kantoorlocaties (uitvalswegen/snelwegen) en suburbane kantoorlocaties (wijken). De drie verschillende kantoorlocaties kunnen worden gekoppeld aan verschillende typen eindgebruikers. Deze eindgebruikers hebben verschillende wensen en behoeften wat zich vertaalt in de weging van de vestigingsfactoren.

Op basis van de wensen van de eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties hebben de volgende vestigingsfactoren een zware weging: clustering en netwerken, voorzieningen, bereikbaarheid en architectuur. Schaalvoordelen en het adaptief vermogen hebben een gemiddelde weging op grootstedelijke kantoorlocaties. Voor alle typen kantoorlocaties geldt dat de sociale cohesie en vestigingsfactoren die gepaard gaan met de ecologische duurzaamheid even relevant zijn. Dit zijn de constanten in het onderzoek. Specifiek voor grootstedelijke kantoorlocaties geldt dat de parkeergelegenheid aan lage weging heeft omdat eindgebruikers veelal gebruik maken van het openbaarvervoer.

Op basis van de wensen van de eindgebruikers van ring kantoorlocaties hebben de volgende vestigingsfactoren een zware weging: bereikbaarheid, parkeergelegenheid en het adaptief vermogen. Een gemiddelde weging wordt toegekend aan clustering en netwerken wat indirect resulteert in een gemiddelde weging voor schaalvoordelen. Daarnaast heeft de aanwezigheid van voorziening en de toegepaste architectuur een gemiddelde weging. Voor ring kantoorlocaties geldt dat de constanten een lage weging hebben. Op basis van de wensen van de eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties hebben de volgende vestigingsfactoren een zware weging: bereikbaarheid, parkeergelegenheid, adaptief vermogen en voorzieningen. Een gemiddelde weging wordt toegekend aan clustering en de aanwezigheid van netwerken. Dit hangt samen met de gemiddelde weging van schaalvoordelen. Naast de constanten wordt een lage weging toegekend aan de toegepaste architectuur omdat dit als kostendrukkende factor wordt gezien door eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties.

5. Praktijkonderzoek

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de checklist uit hoofdstuk vier in de praktijk getoetst. Middels fieldresearch zullen een aantal interviews worden afgenomen met eindgebruikers. Hierbij is het van belang dat de geïnterviewde eindgebruikers zijn gevestigd op kantoorlocaties die voldoen aan de in hoofdstuk twee gestelde criteria. Op basis van de verkregen informatie uit de interviews worden de conclusies voor de checklist en de weging van de fysieke vestigingsfactoren opgesteld. Op basis van de geanalyseerde gegevens zal antwoord worden gegeven op deelvraag vier: “Welke fysieke vestigingsfactoren hebben in de praktijk invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?”.

5.2 Methode praktijkonderzoek

De checklist biedt inzicht in de meest relevante fysieke vestigingsfactoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van kantoorlocaties. Daarnaast is per type kantoorlocatie een wegingstabel opgesteld. De wegingstabel toont de verschillen in wensen en behoeften van de aanwezige eindgebruikers per locatie aan. Om de bevindingen in de praktijk te toetsen is het van belang dat de uit te voeren praktijkonderzoek past binnen het werkveld van het lectoraat “Ontwikkeling Werklocaties” en daarmee aansluiten op het werkveld van de HMO. Het praktijkonderzoek wordt niet alleen gebruikt voor het optimaliseren van de checklist maar ook voor het analyseren van de samenwerking tussen publieks- en private partijen. De te analyseren samenwerking tussen publieks- en private partijen zal het lectoraat inzicht bieden in de gewenste samenwerkingsvormen.

Voor het afnemen van de interviews zal gebruik worden gemaakt van een topiclist. De topiclist staat gelijk aan het diagram van fysieke vestigingsfactoren uit hoofdstuk vier, zie figuur 23. Door tijdens de interviews door te vragen over fysieke vestigingsfactoren kan worden bepaald of de onderliggende elementen van de fysieke vestigingsfactoren correct zijn geformuleerd. Binnen de te selecteren bedrijven zullen interviews worden afgenomen met de verantwoordelijke voor de huisvesting van de organisatie. Op deze wijze kan getoetst worden waarom de bedrijven hebben gekozen voor een specifieke locatie en welke vestigingsfactoren hierbij een rol hebben gespeeld.

5.2.1 Selectie kantoorlocaties

Het werkveld van het lectoraat omvat kantoorlocaties gelegen op centrum- en ringlocaties in de provincie Overijssel (HMO, 2015). Om deze reden zullen de bevindingen over suburbane kantoorlocaties achterwege worden gelaten in het praktijkonderzoek. De interviews hoeven niet binnen de grenzen van de provincie Overijssel uitgevoerd te worden omdat het theoretische kader van het onderzoek (checklist) repeteerbaar is voor heel Nederland. Om deze reden geldt als randvoorwaarde dat de te onderzoeken kantoorlocaties een match moeten hebben met de gestelde criteria van grootstedelijke en ring kantoorlocaties, zie figuur 5 uit hoofdstuk twee. De fieldresearch zal plaats vinden binnen de grenzen van de gemeente Apeldoorn. Door de gemeente Apeldoorn te koppelen aan figuur 5 zal duidelijk worden welke kantoorlocaties gehanteerd kunnen worden voor het praktijkonderzoek.

5.2.2 Selectie eindgebruikers

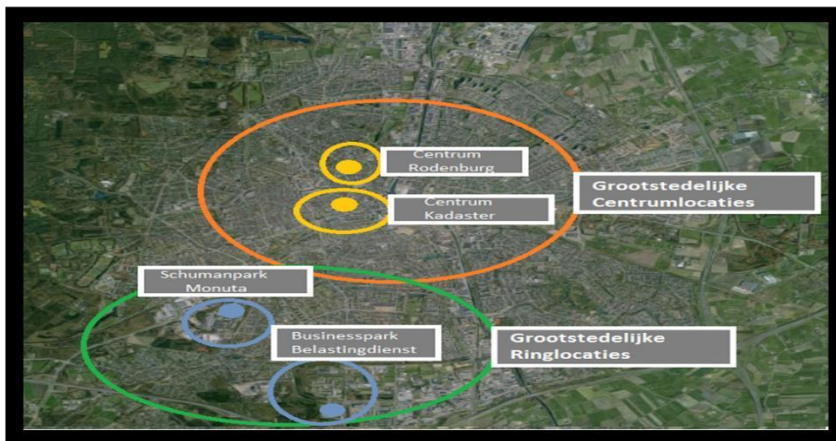
Zoals boven benoemd zullen de interviews worden afgenomen bij eindgebruikers die actief zijn op kantoorlocaties binnen gemeente Apeldoorn. In totaal worden uitgebreide vier interviews afgenomen waarvan twee met eindgebruikers op grootstedelijke kantoorlocaties en twee met eindgebruikers ring kantoorlocaties. Om de integraliteit van het onderzoek te bewaken is het van belang dat de te selecteren eindgebruikers overeenkomen met de in hoofdstuk vier beschreven eindgebruikers. Voor grootstedelijke kantoorlocaties geldt dat de eindgebruikers actief moeten zijn binnen één van de volgende typen bedrijven: nationale/internationale hoofdkantoren, overheden, regionale hoofdkantoren kantoren en banken (Stec Groep, 2013). Voor ring kantoorlocaties geldt dat de eindegebruikers actief moeten zijn binnen één van de volgende typen bedrijven: middelgrote regionale- en nationale bedrijven en semi overheden (Stec Groep, 2013). Op deze wijze kan door het afnemen van de interviews worden gecontroleerd of de gehanteerde wegingsfactoren correct zijn.

5.2.3 Kantoorlocaties Apeldoorn

In figuur 28 is de reikwijdte van grootstedelijke kantoorlocaties in Apeldoorn afgebeeld (oranje). Zoals te zien is op de kaart bevinden deze zich in het centrum van Apeldoorn. Daarnaast is de reikwijdte van ring kantoorlocaties in Apeldoorn afgebeeld (groen). Binnen het gearceerde gebieden bevinden zich kantoorlocaties die voldoen aan de gestelde criteria voor grootstedelijke en ring kantoorlocaties.

De kantoren in de binnenstad van Apeldoorn bevinden zich voornamelijk op de aanlooproutes van het centrum of nabij het centraal station. Apeldoorn heeft meerdere ring kantoorlocaties. De grootste eindgebruikers bevinden zich in Apeldoorn zuidwest om deze reden zal het praktijkonderzoek hier worden afgenomen. De ring kantoorlocaties kunnen onderverdeeld worden in de “Businesspark” en de “Schumanpark” beide locaties bevinden zich in Apeldoorn zuidwest. De ligging van de kantoren van de eindgebruikers zijn afgebeeld in figuur 28.

Figuur 28 Kantoorlocaties Apeldoorn, e.b.



Per locatietype is gekozen om één private partij en één semi overheidsorgaan te interviewen. Hierdoor kunnen de verschillen in wensen en behoeften bestudeerd worden. Dit zal ook inzicht bieden in de verschillende denkwijzen vergeleken met de samenwerking tussen publieks- en private partijen. Voor de grootstedelijke kantoorlocaties zal een interview worden afgenomen met Rodenburg. Dit is een private partij dat zijn hoofdkantoor in het centrum van Apeldoorn heeft gevestigd (Rodenburg, 2015). Daarnaast zal een interview worden afgenomen met het Kadaster. Het Kadaster is een semi overheidsorgaan dat zijn hoofdkantoor in het centrum van Apeldoorn heeft gevestigd (Kadaster, 2015). Voor de ring locaties zullen Monuta en de Belastingdienst worden geïnterviewd. Monuta is een private partij die zijn hoofdkantoor in Apeldoorn zuidwest heeft gevestigd op de Schumanpark (Monuta, 2015). De Belastingdienst is een overheidsorgaan en heeft zijn hoofdkantoor voor automatisering gevestigd op de Businesspark in Apeldoorn zuidwest. Onderstaand in figuur 29 zijn de geïnterviewde eindgebruikers terug te vinden. In de volgende paragraaf worden de kantoorlocaties van de geïnterviewde eindgebruikers nader geanalyseerd waarbij de uitgangspunten worden toegelicht. Hierbij worden de bepaalde vestigingsfactoren toegelicht die voorafgaand aan de interviews inzichtelijk zijn. De overige vestigingsfactoren worden in het praktijkonderzoek geanalyseerd.

Figuur 29 Geïnterviewde eindgebruikers, e.b.

Eindgebruikers					
Locatie	Bedrijven	Typologie organisatie	Werkveld	Contactpersoon	Functie
Grootstedelijke kantoorlocatie	Rodenburg	Regionaal hoofdkantoor	Makelaardij	Marcel van de Velde	Bedrijfsmakelaar (huisvesting intern)
Grootstedelijke kantoorlocatie	Kadaster	Nationaal hoofdkantoor	Semi overheidsorgaan	Sjaak Diels	Senior adviseur facility management
Grootstedelijke kantoorlocatie	Gemeente Apeldoorn	Regionaal hoofdkantoor	Gemeente	Lammert de hoop	Projectleider economische beleid
Ring kantoorlocatie	Belastingdienst	Nationaal hoofdkantoor	Overheidsorgaan	Frits Brentjens	Programmadirecteur huisvestingsvisie
Ring kantoorlocatie	Monuta	Nationaal hoofdkantoor	Uitvaartverzekeringen	Chris van der Maten	Projectleider vastgoed

5.2.4 Grootstedelijke kantoorlocaties Apeldoorn

Het hoofdkantoor van Rodenburg Makelaardij bevindt zich op een aanlooproute van het centrum van Apeldoorn. De eindgebruikers zijn een private partij die zich bezig houdt met commerciële doeleinden. De toegepaste architectuur van het kantoor wordt gekenmerkt als “Jaren 30 herenhuizen”, zie figuur 30. In de nabijheid van de kantoorlocatie zijn vele voorzieningen aanwezig. Dit hangt samen met de centrale ligging van de kantoorlocatie. De kantoorlocatie is goed bereikbaar per openbaar vervoer vanwege de korte afstand tot het centraal station en de nabijheid van meerdere bushaltes. De bereikbaarheid per auto is matig vanwege de drukke wegennet in het centrum van Apeldoorn. Het kantoor beschikt over een eigen parkeerterrein die de eindgebruikers voorziet in de benodigde parkeerbehoefte. Daarnaast is het mogelijk om tegen een betaald tarief openbaar te parkeren. In de directe omgeving zijn meerdere bedrijven aanwezig, zoals: DNVN, Van Bruggen adviesgroep en Dreef advocaten. Onderstaand in figuur 30 zijn de kenmerken van de kantoor/kantoorlocatie opgesomd.

Figuur 30 Kenmerken Rodenburg, e.b.

	Rodenburg
	Paslaan 20, 7311 AL Apeldoorn
Type locatie	Grootstedelijke kantoorlocatie
Bedrijfsvoering	Private partij
Werkveld	Makelaardij
Ligging	Aanlooproute centrum Apeldoorn
Architectuur	Jaren 30 herenhuis
Voorzieningen	Hoogwaardig
Bereikbaarheid ov	Goed
Bereikbaarheid auto	Matig
Parkeergelegenheid	Voldoende
Clustering	De Notarissen van Naam, Van Bruggen adviesgroep en Dreef advocatuur en bemiddeling.



In het centrum van Apeldoorn bevindt zich het hoofdkantoor van het Kadaster. Het kantoor bevindt zich op een aanlooproute nabij het centraal station van Apeldoorn. Het Kadaster is een semi overheidsorgaan die wordt gekenmerkt als een zelfstandig bestuursorgaan (hierna ZBO). De toegepaste architectuur van het kantoor is modern, zie figuur 31. Op loopafstand van de kantoorlocatie zijn vele voorzieningen aanwezig, variërend van retail tot horeca. Om deze reden wordt de aanwezigheid van voorzieningen als “hoogwaardig” gekenmerkt. De kantoorlocatie is goed bereikbaar per openbaarvoer vanwege de korte afstand tot het centraal station en de nabijheid van meerdere bushaltes. De bereikbaarheid per auto is goed vanwege de ligging van de parkeergarage (buiten het centrum wegennet). Het Kadaster is gedeeltelijk eigenaar van het Q- park tegenover het hoofdkantoor. Om deze reden beschikt het kantoor over ruim voldoende parkeergelegenheid. In de directe omgeving van de kantoorlocatie zijn meerdere bedrijven aanwezig, zoals: ABN Amro, Hypotheekvisie en Timing uitzendbureau. In figuur 31 zijn de kenmerken van het kantoor en kantoorlocatie opgesomd.

Figuur 31 Kenmerken Het Kadaster, e.b.

	Kadaster
	Hofstraat 110, 7311 KZ Apeldoorn
Type locatie	Grootstedelijke kantoorlocatie
Bedrijfsvoering	Semi overheidsorgaan
Werkveld	ZBO
Ligging	Aanlooproute centrum Apeldoorn
Architectuur	Modern
Voorzieningen	Hoogwaardig
Bereikbaarheid ov	Goed
Bereikbaarheid auto	Goed
Parkeergelegenheid	Voldoende
Clustering	ABN Ambro, Hypotheekvisie en Timing uitzendbureau.



5.2.5 Ring kantoorlocaties Apeldoorn

Het hoofdkantoor van Monuta is gevestigd op de Schumanpark in Apeldoorn. De Schumanpark betreft een ring kantoorlocatie in het zuidwesten van Apeldoorn. De kantoorlocatie ligt op een uitvalsweg van de A1. Monuta is een uitvaartverzekeringsmaatschappij die zich bezig houdt met commerciële doeleinden. De toegepaste architectuur van het kantoor is modern, zie onderstaand figuur 32. In de nabijheid van de kantoorlocatie zijn geen voorzieningen aanwezig. Op loopafstand van de kantoorlocatie is één bushalte aanwezig die in verbinding staat met het centraal station van Apeldoorn. Om deze reden wordt de bereikbaarheid per openbaar vervoer als matig beschouwd. De bereikbaarheid per auto is goed vanwege de nabijheid van de snelweg. Zoals boven omschreven ligt de kantoorlocatie op een uitvalsweg van de A1. Dit komt ten goede aan de landelijke bereikbaarheid per auto. Het kantoor is voorzien van een eigen parkeerterrein die aansluit op de parkeerbehoefte van de organisatie. In de directe omgeving van de kantoorlocatie zijn meerdere bedrijven aanwezig, zoals: Deco Administrations, Emoticon en Towers Watson. Onderstaand in figuur 32 zijn de kenmerken van de kantoor/kantoorlocatie opgesomd.

Figuur 32 Kenmerken Monuta, e.b.

	Monuta	
	Schumanpark 11, 7336 AM Apeldoorn	
Type locatie	Ring kantoorlocatie	
Bedrijfsvoering	Private partij	
Werkveld	Verzekeringsmaatschappij	
Ligging	Schumanpark, uitvalsweg A1	
Architectuur	Modern	
Voorzieningen	niet aanwezig	
Bereikbaarheid ov	Matig	
Bereikbaarheid auto	Goed	
Parkeergelgenheid	Ruim voldoende	
Clustering	Deco Administrations, Emotion, Towers Watson, Qutec Engineering en Bordex B.V.	

De automatiseringscentrum van de belastingdienst is gevestigd op de Businesspark in Apeldoorn. De Businesspark betreft een ring kantoorlocatie in het zuidwesten van Apeldoorn. De kantoorlocatie ligt op een uitvalsweg van de A1. De belastingdienst is een semi overheidsorgaan die gekenmerkt wordt als een ZBO. De toegepaste architectuur van het kantoor is modern, zie figuur 33 op de volgende pagina. In de nabijheid van de kantoorlocatie zijn geen voorzieningen aanwezig. In de directe omgeving van de kantoorlocatie is geen wijk- of centraal station gevestigd. De kantoorlocatie staat enkel in verbinding met het centraal station door middel van een buslijn. Om deze reden is de bereikbaarheid per openbaar vervoer matig. De bereikbaarheid per auto is goed vanwege de snelle aansluiting op de A1. Dit komt ten goede aan de landelijke bereikbaarheid van de kantoorlocatie per auto. Het kantoor is voorzien van een eigen parkeerterrein die aansluit op de parkeerbehoefte van de organisatie. Daarnaast beschikt het kantoor over twee fietsenstallingen. In de directe omgeving van de kantoorlocatie zijn meerdere bedrijven aanwezig, zoals: Het Kadaster, KP&T, Centraal Beheer Achmea en de Felua Groep. In figuur 33 zijn de kenmerken van de kantoor/kantoorlocatie opgesomd.

Figuur 33 Kenmerken Belastingdienst e.b.

	Belastingdienst	
	Laan van Westenenk 490, 7334 DS Apeldoorn	
Type locatie	Ring kantoorlocatie	
Bedrijfsvoering	Semi overheidsorgaan	
Werkveld	ZBO	
Ligging	Businesspark, uitvalsweg A1	
Architectuur	Modern	
Voorzieningen	niet aanwezig	
Bereikbaarheid ov	Matig	
Bereikbaarheid auto	Goed	
Parkeergelgenheid	Ruim voldoende	
Clustering	Kadaster, KP&T, Centraal Beheer Achmea en Felua-groep.	

5.3 Resultaten checklist

Uit het praktijkonderzoek is gebleken dat de opgestelde checklist compleet is. De geïnterviewde eindgebruikers zijn van mening dat alle benoemde fysieke vestigingsfactoren relevant zijn en dat geen belangrijke vestigingsfactoren zijn gemist, zie hiervoor bijlage 4.2. De geïnterviewde eindgebruikers zijn van mening dat de onderverdeling tussen object- en locatiegebonden vestigingsfactoren en de toebehorende factoren correct zijn geformuleerd. De volgende zes vestigingsfactoren vormen samen de objectgebonden vestigingsfactoren: architectuur, parkeergelegenheid, adaptief vermogen, energieprestatienorm, duurzame installaties en domotica. De volgende vijf vestigingsfactoren vormen samen de locatiegebonden vestigingsfactoren: clustering en netwerken, schaalvoordelen, sociale cohesie, voorzieningen en bereikbaarheid en infrastructuur.

5.4 Resultaten wegingsfactoren

Op de volgende pagina figuur 34 zijn de resultaten van de weging van de vestigingsfactoren terug te vinden. De resultaten bieden inzicht in de wensen en behoeften van de geïnterviewde eindgebruikers van grootstedelijke en ring kantoorlocaties. De wensen en behoeften van de eindgebruikers zijn gekoppeld aan de weging van de fysieke vestigingsfactoren per type kantoorlocatie en per type eindgebruiker. Uit het theoretische kader is een weging gekoppeld aan de fysieke vestigingsfactoren voor de verschillende typen kantoorlocaties. In de volgende paragrafen worden de resultaten geanalyseerd. Allereerst wordt op basis van het type kantoorlocatie (grootstedelijke en ring kantoorlocaties) de constante resultaten toegelicht. Voor deze resultaten geldt dat de vestigingsfactoren voor zowel private partijen als semi overheidsorganen, die actief zijn binnen één dezelfde kantoorlocatie de weging constant is. Daarnaast worden de overeenkomstige- en afwijkende resultaten toegelicht. Voor overeenkomstige resultaten geldt dat de weging van de vestigingsfactoren, ongeacht het type kantoorlocatie en het type eindgebruiker, de weging altijd gelijk is. Voor afwijkende resultaten geldt dat de vestigingsfactoren geen overeenkomsten vertonen per type kantoorlocatie, of type eindgebruiker. Voor grootstedelijke en ring kantoorlocaties zijn verschillende vestigingsfactoren die deze resultatencategorie behoren. De bevindingen zijn gebaseerd op basis van de afgenomen interviews die in bijlage 4.2 zijn terug te vinden.

Figuur 34 Uitkomsten interviews, e.b.

Grootstedelijke kantoorlocaties				Ring kantoorlocaties			
Vestigingsfactoren	Theorie	Praktijk		Vestigingsfactoren	Theorie	Praktijk	
	Deelproduct 1-3	Kadaster	Rodenburg		Deelproduct 1-3	Monuta	Belastingdienst
	Weging	Weging	Weging		Weging	Weging	Weging
Clustering netwerken	Zwaar	Middel	Middel	Bereikbaarheid en	Zwaar	Zwaar	Zwaar
Voorzieningen		Zwaar	Zwaar	Parkeergelegenheid		Zwaar	Zwaar
Bereikbaarheid en infrastructuur		Zwaar	Zwaar	Adaptief vermogen		Middel	Middel
Architectuur		Middel	Middel	Clustering netwerken		Laag	Laag
Schaalvoordelen	Middel	Middel	Laag	Schaalvoordelen	Middel	Laag	Laag
Adaptief vermogen		Middel	Middel	Voorzieningen		Laag	Laag
Sociale cohesie		Middel	Laag	Architectuur		Zwaar	Laag
Parkeergelegenheid	Laag	Zwaar	Zwaar	Sociale cohesie	Laag	Middel	Middel
Energieprestatienorm		Middel	Laag	Energieprestatienorm		Laag	Zwaar
Duurzame installaties		Middel	Laag	Duurzame installaties		Laag	Zwaar
Domotica		Middel	Laag	Domotica		Laag	Zwaar

5.4.1 Resultaten grootstedelijke kantoorlocaties

Onderstaand worden de resultaten van grootstedelijke kantoorlocaties nader toegelicht. In de volgende paragrafen worden allen de fysieke vestigingsfactoren besproken die voor zowel private partijen, als semi overheidsorganen een gelijke weging hebben gekregen in het praktijkonderzoek. Overeenkomstig aan deze vestigingsfactoren is dat zowel private partijen, als semioverheidsorganen, die actief zijn binnen één dezelfde kantoorlocatie gelijke wensen hebben vergeleken met de weging van deze vestigingsfactoren. Daarnaast worden resultaten die afwijken van de wegingstabel voor grootstedelijke kantoorlocaties uit hoofdstuk vier geanalyseerd.

5.4.1.1 Voorzieningen

De aanwezigheid van voorzieningen heeft een zware weging voor eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties. Private partijen hechten vooral waarde aan de aanwezigheid van horecagelegenheid (M. van de Velde, 23 februari 2016). Deze voorzieningen dragen bij aan het bedrijfsproces omdat deze gebruikt kunnen worden voor het ontmoeten van zakelijke relaties. Daarnaast wordt waarde gehecht aan de aanwezigheid van voorzieningen voor dagelijks behoeften. Semi overheidsorganen hebben de voorkeur om zich te vestigen op de AA-locaties van een stad (S. Diels, 25 februari, 2016). Eén van de kenmerken van AA-locaties is de aanwezigheid van hoogwaardige voorzieningen. Hieruit blijkt dat semi overheidsorganen een zware weging hechten aan deze vestigingsfactor.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor voorzieningen een zware weging heeft voor alle eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties. De bevindingen komen overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van voorzieningen voor grootstedelijke kantoorlocaties uit hoofdstuk vier.

5.4.1.2 Architectuur

De vestigingsfactor architectuur heeft een lagere weging voor de eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties dan uit het theoretische onderzoek is gebleken. De reden hiervoor verschilt per type eindgebruiker. Semioverheidsorganen hebben een verantwoordingsplicht tegenover het Nederlandse publiek (S. Diels, 25 februari, 2016). Hierdoor is het niet verantwoord om in te zetten op hoogwaardige architectuur. De prioriteit van semioverheidsorganen ligt bij het realiseren van onderhoudsarme kantoren die voorzien zijn van duurzaamheid. Private partijen zien architectuur als een kostendrukkende factor (M. van de Velde, 23 februari 2016). Het kantoorobject moet wel voorzien zijn van een dergelijke uitstraling, echter wordt bespaard op het toevoegen van luxe elementen.

Uit de bovenstaande analyse van de praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor architectuur een lagere weging heeft voor alle eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties. De bevindingen komen niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van architectuur voor grootstedelijke kantoorlocaties. Deze vestigingsfactor heeft in de praktijk een gemiddelde weging.

5.4.1.3 Clustering en netwerken

De vestigingsfactor clustering en netwerken heeft een lagere weging voor grootstedelijke kantoorlocaties dan uit het theoretische onderzoek is gebleken. Semi overheidsorganen kunnen niet samenwerken met commerciële bedrijven omdat dit niet ten goede komt aan de rechtvaardigheid van de organisatie (S. Diels, 25 februari, 2016). Om te voorkomen dat concurrentie derving voorkomt is het niet wenselijk dat semi overheidsorganen externe huurders huisvesten in een eigen kantoorobject. Op landelijk niveau is wel sprake van samenwerking binnen een manifestgroep. De verantwoordelijke afdelingen voor de huisvesting van semi overheidsorganen zijn samen voortdurend bezig met het delen van kennis voor het benchmarken van huisvesting. Private partijen vestigen zich daarentegen wel bewust nabij bedrijven die complementair zijn (M. van de Velde, 23 februari 2016). Vaak hebben deze bedrijven regionale samenwerkingsverbanden met bedrijven die zich in de omgeving bevinden. Zodoende wordt tussen deze bedrijven veel kennis en opdrachten uitgewisseld. De geografische voordeel die de nabijheid van complementaire bedrijven meebrengt heeft een toegevoegde waarde in het bedrijfsproces. Om deze reden hechten private partijen een gemiddelde weging aan clustering en netwerken.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor clustering en netwerken een lagere weging heeft voor alle eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties. De bevindingen komen niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van clustering en netwerken voor grootstedelijke kantoorlocaties. Deze vestigingsfactor heeft in de praktijk een gemiddelde weging.

5.4.2 Resultaten ring kantoorlocaties

Onderstaand worden de resultaten van ring kantoorlocaties nader toegelicht. In deze paragraaf worden allen de fysieke vestigingsfactoren besproken die voor zowel private partijen, als semi overheidsorganen een gelijke weging hebben gekregen in het praktijkonderzoek. Overeenkomstig aan deze vestigingsfactoren is dat zowel private partijen, als semioverheidsorganen, die actief zijn binnen één dezelfde kantoorlocatie gelijke wensen hebben ten opzichte van de weging van deze vestigingsfactoren. Daarnaast worden resultaten die afwijken van de wegingstabel voor ring kantoorlocaties uit hoofdstuk vier geanalyseerd.

5.4.2.1 Sociale cohesie

De vestigingsfactor sociale cohesie heeft voor eindgebruikers van ring kantoorlocaties een zwaardere weging dan uit het theoretische kader is gebleken. Voor semi overheidsorganen speelt de veiligheid op een kantoorlocatie een grote rol (F. Brentjens, 23 februari 2016). Deze organisaties bezitten vaak beschermd persoonsgegevens die wordt afgeschermd van mensen buiten de organisatie. Daarnaast stellen semi overheidsorganen als randvoorwaarde dat een kantoorlocatie niet verloederd mag raken. Om dit te bevorderen worden strenge eisen gesteld aan de sociale controle. Private partijen hechten vooral waarde aan de uitstraling van een kantoorlocatie (C. van de Maten, 23 februari 2016). De aanwezigheid van een baliefunctie maakt dat deze organisaties openlijk toegankelijk zijn voor klanten. Om deze reden hechten private partijen een waarde aan de verzorging van de openbare ruimten.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor sociale cohesie een zwaardere weging heeft voor alle eindgebruikers van ring kantoorlocaties. De bevindingen komen niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van sociale cohesie voor ring kantoorlocaties. Deze vestigingsfactor in de praktijk een gemiddelde weging.

5.4.2.2 Voorzieningen

De vestigingsfactor factor voorzieningen heeft een lagere weging dan uit het theoretische onderzoek is gebleken voor ring kantoorlocaties. Voor zowel semioverheidsorganen als private partijen geldt dat deze een lage weging hanteren voor de aanwezige voorzieningen op een kantoorlocatie. Semi overheidsorganen beschikken in pandig over eigen voorzieningen voor personeel (F. Brentjens, 23 februari 2016). De catering wordt intern verzorgd en de kantoorobjecten beschikken over een eigen restaurant. Daarnaast zijn deze kantoorobjecten voorzien van eigen vergader- en congres ruimte. Om deze reden neemt de behoefte naar voorzieningen op de kantoorlocatie af. Hetzelfde geldt voor private partijen die op ring kantoorlocaties zijn gehuisvest. De organisatie hebben eveneens een zelfvoorzienend karakter gekeken naar de in pandige voorzieningen (C. van de Maten, 23 februari 2016).

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor voorzieningen een lagere weging heeft voor alle eindgebruikers van ring kantoorlocaties. De bevindingen komen niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van voorzieningen voor ring kantoorlocaties. Deze vestigingsfactor heeft in de praktijk een lage weging.

5.4.2.3 Clustering en netwerken

De vestigingsfactor factor clustering en netwerken heeft een lagere weging dan uit het theoretische onderzoek is gebleken voor ring kantoorlocaties. Semi overheidsorganen hechten geen waarde aan de nabijheid van bedrijven die complementair zijn (F. Brentjens, 23 februari 2016). Uit het praktijkonderzoek naar grootstedelijk kantoorlocaties is dit ook zichtbaar geworden. Semi overheidsorganen zijn zelfstandige organisaties en worden vanuit het rijk bestuurd. Samenwerking met private partijen is moeizaam om te verwezenlijken vanwege het voordoan van concurrentie derving. Private partijen die landelijk actief zijn hechten minder waarde aan de aanwezigheid van bedrijven die complementair zijn in de nabijheid van het hoofdkantoor (C. van de Maten, 23 februari 2016). Regionale kantoren van deze organisaties hechten daarentegen wel waarde aan de aanwezigheid van partners. Dit hangt samen met de uitvoerende taken die aangestuurd worden vanuit het hoofdkantoor en uitgevoerd worden op regionaal niveau.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor clustering en netwerken een lagere weging heeft voor alle eindgebruikers van ring kantoorlocaties. De bevindingen komen niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van voorzieningen voor ring kantoorlocaties. Deze vestigingsfactor heeft in de praktijk een lage weging.

5.4.2.4 Schaalvoordelen

De vestigingsfactor schaalvoordelen heeft een lagere weging dan uit het theoretische onderzoek is gebleken voor ring kantoorlocaties. Semi overheidsorganen krijgen van uit het rijk strenge eisen opgelegd ten opzichte van externe diensten, zoals: bewaking en schoonmaak (F. Brentjens, 23 februari 2016). De eisen komen vaak niet overeen met de wensen van private partijen. Om deze reden worden collectieve kosten niet verdeeld en hebben schaalvoordelen een lage weging. Private partijen die landelijk actief zijn geldt dat schaalvoordelen zich binnen de organisatie voordoan omdat de organisatie als een geheel inkoopt of diensten afneemt (C. van de Maten, 23 februari 2016). Op locatieniveau speelt dit om deze reden een veel kleinere rol.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor schaalvoordelen een lagere weging heeft voor alle eindgebruikers van ring kantoorlocaties. De bevindingen komen niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van schaalvoordelen voor ring kantoorlocaties. Deze vestigingsfactor heeft een lage weging en behoort tot de locatieafhankelijke vestigingsfactoren.

5.5 Overeenkomstige resultaten

Onderstaand worden de vestigingsfactoren toegelicht die voor grootstedelijke en ring kantoorlocaties een gelijke weging hebben. Voor deze vestigingsfactoren geldt dat ongeacht de type eindgebruiker (private partijen of semi overheidsorganen) uit het praktijkonderzoek is gebleken dat de weging constant is.

5.5.1 Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van grootstedelijke kantoorlocaties is één van de belangrijkste vestigingsfactoren voor eindgebruikers. Uit het praktijkonderzoek blijkt dat deze vestigingsfactor een zware weging heeft. Bedrijven die in het centrum van een stad zijn gevestigd dienen vaak als fysieke aanspreekpunt voor klanten (M. van de Velde, 23 februari 2016). Het centrum van een stad ligt nabij het centraal station wat ten goede komt aan de bereikbaarheid per openbaarvervoer voor klanten en personeel. De bereikbaarheid per auto is voor grootstedelijke kantoorlocaties moeilijker te verwezenlijken dan bij ring kantoorlocaties. Eindgebruikers hebben om deze reden een streng beleid voor eigen personeel ten opzichte van het autogebruik (S. Diels, 25 februari, 2016). Personeel wordt gestimuleerd om gebruik te maken van het openbaarvervoer of de fiets.

De bereikbaarheid van ring kantoorlocaties is eveneens één van belangrijkste vestigingsfactoren voor eindgebruikers. Uit het praktijkonderzoek is wederom gebleken dat deze vestigingsfactor een zware weging heeft. De voornaamste reden voor eindgebruikers om zich te vestigen op ring kantoorlocaties is de nabijheid van een snelweg (C. van de Maten, 23 februari 2016). Het personeel maakt binnen deze organisaties merendeels gebruik van de auto. Daarnaast hebben bedrijven die landelijk actief zijn vaak meerdere vestigingen verspreid over Nederland. Het hoofdkantoor dient binnen deze organisaties als kernlocatie. Deze locatie moet vanuit alle vestigingen goed bereikbaar zijn voor personeel en klanten. Hetzelfde geldt voor de huisvesting van speciale eenheden door semi overheidsorganen (F. Brentjens, 23 februari 2016).

De bereikbaarheid van de auto naar ring kantoorlocaties sluit aan op het verdeelde personeelsbestand van semi overheidsorganen. Beroepsspecialisten binnen het personeelsbestand van semi overheidsorganen zijn over heel Nederland gehuisvest en moeten het des betreffende kantoorlocatie goed per auto kunnen bereiken. Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat bereikbaarheid en infrastructuur voor alle typen kantoorlocaties een zware weging heeft. Daarnaast geldt dat voor zowel private partijen, als semi overheidsorganen de wensen gelijk zijn. De bevindingen komen overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van bereikbaarheid uit hoofdstuk vier.

5.5.2 Parkeergelegenheid

De eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties hanteren strenge eisen ten opzichte van autogebruik (S. Diels, 25 februari, 2016). Dit hangt samen met de beperkte aanwezigheid van parkeergelegenheid in het centrum van een stad. Uit het praktijkonderzoek is gebleken dat de parkeergelegenheid voor eindgebruikers op grootstedelijke kantoorlocaties, in tegenstelling tot het theoretische onderzoek, een belangrijke vestigingsfactor is. De reden hiervoor hangt samen met de functie van het kantoor. Op grootstedelijke kantoorlocaties bevinden zich voornamelijk hoofdkantoren of semi overheidsorganen voorzien van een diverse personeelsbestand. Ten gevolge hiervan moeten veel werknemers vanuit heel Nederland reizen naar het des betreffende kantoorlocatie. Daarnaast dienen deze kantoren als fysieke aanspreekpunt voor klanten van private partijen (M. van de Velde, 23 februari 2016). Klanten vinden het belangrijk dat zij per auto een kantoorlocatie kunnen bereiken waardoor de aanwezigheid van parkeergelegenheid essentieel wordt.

Parkeergelegenheid heeft eveneens een zware weging voor eindgebruikers die op ring kantoorlocaties zijn gevestigd. Bedrijven die een baliefunctie hebben moeten naast personeel ook klanten kunnen voorzien in een parkeerplek. Die hangt samen met de bovenbeschreven landelijke personeelsbestand (C. van de Maten, 23 februari 2016). Daarnaast wordt dit als service gezien ten opzichte van klanten die afspraken hebben op het desbetreffende kantoorlocatie. In het centrum is het lastiger om te kunnen voldoen aan de benodigde parkeerbehoefte dan op ring kantoorlocaties. Semi overheidsorganen hanteren het beleid om te voldoen aan de gestelde parkeernormen van het des betreffende gemeente (F. Brentjens, 23 februari 2016).

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat parkeergelegenheid voor alle typen kantoorlocaties een zware weging heeft. Daarnaast geldt dat voor zowel private partijen, als semi overheidsorganen de wensen gelijk zijn. Dit komt niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van fysieke vestigingsfactoren voor eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties.

5.5.3 Adaptief vermogen

De eindgebruikers van grootstedelijke kantoorlocaties hechten een gemiddelde weging aan het adaptief vermogen van kantoorobjecten. Door opkomende marktontwikkelingen die betrekking hebben op de fysieke werkplek van eindgebruikers neemt de bezettingsgraad van semi overheidsorganen af (S. Diels, 25 februari, 2016). De oorzaak hiervan is “het nieuwe werken” en digitalisering van bedrijfsprocessen, waardoor de behoefte aan personeel en (vaste)werkplekken afneemt. Een flexibel kantoorobject is in staat om te reageren op veranderd gebruik. Dit komt ten goede aan het afstoten van overbodige ruimtes binnen een kantoorobject. Commerciële eindgebruikers kunnen op deze wijze externe huurders aantrekken (M. van de Velde, 23 februari 2016). Om dit te verwezenlijken is het van belang dat het kantoorobject in meerdere (zelfstandige)units kan worden opgedeeld. Een kantoorobject met meerdere etages draagt bij aan het creëren van zelfstandige kantoorunits. Daarnaast kan een centrale receptie op de begane grond dienen als ontvangstkanaal voor meerdere bedrijven die gezamenlijk binnen één kantoorobject zijn gevestigd. Dit komt overeen met de uitkomsten van hoofdstuk vier met betrekking de weging van het adaptief vermogen van grootstedelijke kantoorlocaties. De eindgebruikers van ring kantoorlocaties hechten ook een gemiddelde weging aan het adaptief vermogen van kantoorobjecten. Semi overheidsorganen hechten waarde aan de afstootbaarheid een kantoorobject (F. Brentjens, 23 februari 2016). Door het nieuwe werken komt het regelmatig voor dat interne afdelingen krimpen. Als een separate kern gebruikt kan worden als zelfstandig kantoorunit wordt deze terug gegeven aan het rijksvastgoedbedrijf. Het rijksvastgoedbedrijf zal dan proberen om binnen deze kern een nieuwe afdeling te huisvesten. Private partijen hebben overeenkomstige wensen met betrekking tot het adaptief vermogen (C. van de Maten, 23 februari 2016). Het verschil tussen semi overheidsorganen en private partijen is dat private partijen de separate kernen kunnen onderverhuren aan externe partijen. Dit resulteert in direct rendement in de vorm van een huurstream

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat adaptief vermogen voor alle typen kantoorlocaties een gemiddelde weging heeft. Daarnaast geldt dat voor zowel private partijen, als semi overheidsorganen de wensen gelijk zijn. Dit komt niet overeen met het theoretische onderzoek naar de weging van fysieke vestigingsfactoren voor eindgebruikers van ring kantoorlocaties.

5.6 Afwijkende resultaten

Onderstaand worden de vestigingsfactoren toegelicht die voor grootstedelijke en ring kantoorlocaties een afwijkende weging hebben. Deze vestigingsfactoren vertonen op basis van de weging geen overeenkomsten per type kantoorlocatie, of type eindgebruiker. Voor grootstedelijke en ring kantoorlocaties behoren verschillende vestigingsfactoren tot deze categorie.

5.6.1 Grootstedelijke kantoorlocaties

De vestigingsfactoren die op basis van de weging afwijkende resultaten vertonen voor grootstedelijke kantoorlocaties zijn: schaalvoordelen, sociale cohesie en vestigingsfactoren die gepaard gaan met duurzaamheid. Onderstaand worden de bevindingen nader toegelicht.

5.6.1.1 Duurzaamheid

In het praktijkonderzoek is gebleken dat de wensen en behoeften van semioverheidsorganen afwijken van private partijen. Semioverheidsorganen volgen het beleid van het rijk ten opzichte van bepaalde vestigingsfactoren (S. Diels, 25 februari, 2016). Duurzaamheid staat momenteel hoog in de agenda van het rijk. Om deze reden worden semioverheidsorganen gedwongen om hierin mee te gaan. Dit verklaart waarom de energieprestatienorm, de aanwezigheid van domotica en de aanwezigheid van duurzame installaties een gemiddelde weging heeft voor semioverheidsorganen. In de praktijk wordt merendeels het BREAAAM-systeem gebruikt voor het toetsen van de duurzaamheid van kantoren. Dit systeem wordt internationaal aanvaard en binnen Nederland erkent. In de huidige checklist is het energieprestatienorm opgenomen dat tevens ook onderdeel uitmaakt van het BREAAAM-systeem. Private partijen worden niet verplicht om mee te gaan met het beleid van het rijk (M. van de Velde, persoonlijke mededeling, 23 februari 2016). Het implementeren van duurzaamheid brengt grote investeringen met zich mee. Om deze reden kiezen private partijen vaak voor een goedkopere oplossing en neemt de behoefte aan een duurzaam kantoor af. De vestigingsfactoren die gepaard gaan met de duurzaamheid van kantoren zijn gebruikers gebonden kunnen niet worden gegeneraliseerd voor alle kantoorgebruikers.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor duurzaamheid een gemiddelde weging heeft voor semi overheidsorganen. Voor private partijen heeft deze vestigingsfactor een lage weging. De bevindingen wijken af met het theoretische onderzoek naar de weging van duurzaamheid voor grootstedelijke kantoorlocaties.

5.6.1.2 Sociale cohesie

In het praktijkonderzoek is gebleken dat de wensen en behoeften van semioverheidsorganen afwijken van private partijen. De vestigingsfactor sociale cohesie heeft voor semi overheidsorganen een zwaardere weging dan uit het theoretische kader is gebleken. Het is voor semi overheidsorganen belangrijk dat een band wordt gecreëerd met de aanwezige gemeenschap (S. Diels, 25 februari, 2016). Om deze reden worden de organisaties vaak betrokken bij initiatief vanuit de gemeenschap. Daarnaast worden mindervaliden ook gesimuleerd om te werken bij semi overheidsorganen. Dit duidt op een socialreturn aan de maatschappij en ook een vast onderdeel van de gedragscode. Gekeken naar de onderliggende elementen van sociale cohesie in de checklist zijn deze voornamelijk gebaseerd op tastbare zaken. De “betrokkenheid met de maatschappij” blijkt uit de aanwezigheid van voorzieningen voor consumenten op een kantoorlocatie. Private partijen hechten daarentegen minder waarde aan de sociale cohesie. Op grootstedelijke kantoorlocaties is het van belang dat bedrijven zich focussen op de sociale veiligheid (M. van de Velde, persoonlijke mededeling, 23 februari 2016). Daarnaast houden private partijen zich nadrukkelijk bezig met het onderhoud van het kantoorobject waardoor deze niet verloedert raakt.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor sociale cohesie een gemiddelde weging heeft voor semi overheidsorganen. Voor private partijen heeft deze vestigingsfactor een lage weging. De bevindingen wijken af met het theoretische onderzoek naar de weging van sociale cohesie voor grootstedelijke kantoorlocaties.

5.6.1.3 Schaalvoordelen

In het praktijkonderzoek is gebleken dat de wensen en behoeften van semioverheidsorganen afwijken van private partijen. Semi overheidsorganen verdelen geen collectieve kosten met omliggende bedrijven. De overheid legt semi overheidsorganen zoals eerder benoemd strenge eisen op met betrekking tot de inkoop van extern diensten (S. Diels, 25 februari, 2016). Dit kan vaak moeilijk gecombineerd worden met private partijen. Een semi overheidsorgaan is een dusdanige grootte organisatie waardoor schaalvoordelen om landelijk niveau wel aanwezig zijn doordat deze diensten wel gezamenlijk worden ingekocht. Private partijen hechten minder waarde aan schaalvoordelen ten opzichte van de clustering van gerelateerde bedrijven, zie paragraaf 5.5.1.3. Collectieve kosten worden niet verdeeld omdat private partijen dit in eigen beheer wensen te behouden (M. van de Velde, 23 februari 2016).

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor schaalvoordelen een gemiddelde weging heeft voor semi overheidsorganen. Voor private partijen heeft deze vestigingsfactor een lage weging. De bevindingen wijken af met het theoretische onderzoek naar de weging van schaalvoordelen voor grootstedelijke kantoorlocaties.

5.6.2 Ring kantoorlocaties

Onder de situatieafhankelijke vestigingsfactoren van ring kantoorlocaties vallen: architectuur en vestigingsfactoren die gepaard gaan met duurzaamheid. Onderstaand worden de bevindingen nader toegelicht.

5.6.2.1 Duurzaamheid

In het praktijkonderzoek is geconcludeerd dat de wensen en behoeften ten opzichte van de vestigingsfactor duurzaamheid sterk afwijken tussen private partijen en semi overheidsorganen. Dit komt overeen met de bevindingen met duurzaamheid op grootstedelijke kantoorlocatie, zie paragraaf 5.6.1.1. Hieruit blijkt dat het rijk momenteel semi overheidsorganen dwingt om duurzame systemen te implementeren. Om deze reden hechten semi overheidsorganen een zware weging aan de vestigingsfactoren die gepaard gaan met duurzaamheid. Private partijen zien het implementeren van duurzaamheid als een grote investering dat resulteert in een gering rendement (C. van de Maten, 23 februari 2016).

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor duurzaamheid een zware weging heeft voor semi overheidsorganen. Voor private partijen heeft deze vestigingsfactor een lage weging. De bevindingen wijken af met het theoretische onderzoek naar de weging van duurzaamheid voor grootstedelijke kantoorlocaties.

5.6.2.2 Architectuur

In het praktijkonderzoek is gebleken de weging van de vestigingsfactor architectuur verschilt op basis van de verschillen in de wensen van private partijen en semi overheidsorganen. Private partijen hanteren een zware weging voor de toegepaste architectuur. Private partijen kiezen een ring kantoorlocatie niet alleen voor goede bereikbaarheid maar omdat het een zichtlocatie betreft. Hierdoor dient de uitstraling als visitekaartje voor de achterliggende onderneming (C. van de Maten, 23 februari 2016). Semi overheidsorganen hechten daarentegen geen waarde aan de uitstraling van het kantoor (F. Brentjens, 23 februari 2016). Het voornaamste reden hiervoor is dat semi overheidsorganen vaak geen baliefunctie hebben waardoor het weinig voorkomt dat mensen buiten de organisatie het kantoorobject betreden. De toegepaste architectuur heeft hierdoor minder prioriteit. De voorkeur van semi overheidsorganen gaat uit naar een sobere uitstraling vanwege de verantwoording aan het publiek. De vestigingsfactor architectuur behoort tot de gebruikers gebonden vestigingsfactoren.

Uit de bovenstaande analyse van het praktijkonderzoek blijkt dat de vestigingsfactor duurzaamheid een zware weging heeft voor semi overheidsorganen. Voor private partijen heeft deze vestigingsfactor een lage weging. De bevindingen wijken af met het theoretische onderzoek naar de weging van duurzaamheid voor grootstedelijke kantoorlocaties.

5.7 Conclusie resultaten

Op basis van de resultaten uit de interviews is gebleken dat bepaalde vestigingsfactoren een vaste weging hebben. Dit betekent dat de weging van deze vestigingsfactoren, ongeacht de type kantoorlocatie (centrum of ring) en de type eindgebruiker (privaat of publiek), constant is. In de praktijk betekent dit dat de wensen van alle geïnterviewde eindgebruikers ten opzichte van de weging van deze vestigingsfactoren gelijk zijn. De vestigingsfactoren die tot deze categorie toebehoren zijn onder paragraaf "Overeenkomstige resultaten" geanalyseerd, zie paragraaf 5.5. Om deze reden behoren de volgende drie vestigingsfactoren tot de categorie vaste vestigingsfactoren: bereikbaarheid en infrastructuur, parkeergelegenheid en adaptief vermogen. Onderstaand in figuur 35 zijn de vaste vestigingsfactoren weergegeven. De toegepaste weging van de fysieke vestigingsfactoren zal hierop worden aangepast.

Figuur 35 Vaste vestigingsfactoren, e.b.

Vaste vestigingsfactoren			
Locatiegebonden		Objectgebonden	
Vestigingsfactor(en)	Weging	Vestigingsfactor(en)	Weging
Bereikbaarheid en infrastructuur	Zwaar	Parkeergelegenheid	Zwaar
		Adaptief vermogen	Middel

Naast de vaste vestigingsfactoren zijn bepaalde vestigingsfactoren op basis van de type kantoorlocatie te categoriseren. Deze vestigingsfactoren hebben een vaste weging op basis van de ligging van de kantoorlocatie (centrum of ring) ongeacht de type eindgebruiker. Dit betekent dat de geïnterviewde eindgebruikers van de type kantoorlocatie gelijke wensen hebben ten opzichte van deze vestigingsfactoren.

De vestigingsfactoren die tot deze categorie toebehoren zijn onder paragraaf 5.4.1 en 5.4.2 geanalyseerd. Om deze is gekozen om deze vestigingsfactoren te koppelen aan de categorie locatieafhankelijke vestigingsfactoren. Onderstaand in figuur 36 zijn de locatieafhankelijke vestigingsfactoren per type kantoorlocatie uiteengezet. De toegepaste weging van de fysieke vestigingsfactoren zal hierop worden aangepast.

Figuur 36 Locatieafhankelijke vestigingsfactoren, e.b.

Locatieafhankelijke vestigingsfactoren							
Grootstedelijke kantoorlocaties				Ring kantoorlocaties			
Locatiegebonden		Objectgebonden		Locatiegebonden		Objectgebonden	
Vestigingsfactor(en)	Weging	Vestigingsfactor(en)	Weging	Vestigingsfactor(en)	Weging	Vestigingsfactor(en)	Weging
Voorzieningen	Zwaar	Architectuur	Middel	Sociale cohesie	Middel	Voorzieningen	Laag
Clustering en netwerken	Middel			Schaalvoordelen	Laag		

De overige vestigingsfactoren zijn situatieafhankelijk. Dit betekent dat weging van deze vestigingsfactoren niet overeenkomstig is op basis van de geïnterviewde eindgebruikers. In de praktijk verschillen de wensen van private partijen en semi overheidsorganen ten opzichte van deze vestigingsfactoren. De vestigingsfactoren die tot deze categorie toebehoren zijn onder paragraaf “Afwijkende resultaten” geanalyseerd, zie paragraaf 5.6. Om deze is gekozen om deze vestigingsfactoren te koppelen aan de categorie situatieafhankelijke vestigingsfactoren. Onderstaand in figuur 37 zijn de situatieafhankelijke vestigingsfactoren per type kantoorlocatie uiteengezet. De toegepast weging van de fysieke vestigingsfactoren zal hierop worden aangepast.

Figuur 37 Situatieafhankelijke vestigingsfactoren, e.b.

Situatieafhankelijke vestigingsfactoren							
Grootstedelijke kantoorlocaties				Ring kantoorlocaties			
Locatiegebonden		Objectgebonden		Locatiegebonden		Objectgebonden	
Vestigingsfa	Weging	Vestigingsfactor(en)	Weging	Vestigingsfactor(en)	Weging	Vestigingsfactor(en)	Weging
Sociale	Variabel	Energieprestatienorm	Variabel	Architectuur	Variabel	Energieprestatienorm	Variabel
Schaalvoord		Duurzame				Duurzame	
		Domotica				Domotica	

5.8 Conclusie

In deze conclusie wordt antwoord gegeven op deelvraag vier: “Welke fysieke vestigingsfactoren hebben in de praktijk invloed op de ontwikkeling van kantoorlocaties?”.

Uit het praktijkonderzoek is gebleken dat de volgende vestigingsfactoren een vaste weging hebben en het meest invloed hebben op de locatiekeuze van eindgebruikers: bereikbaarheid en infrastructuur, parkeergelegenheid en adaptief vermogen. Deze vestigingsfactoren behoren tot de categorie “Vaste vestigingsfactoren”. In de praktijk betekent dit dat de wensen van alle geïnterviewde eindgebruikers ten opzichte van de weging van deze vestigingsfactoren gelijk zijn. Naast de vaste vestigingsfactoren zijn bepaalde vestigingsfactoren op basis van de type kantoorlocatie te categoriseren. Deze vestigingsfactoren spelen een grote rol op basis van de type kantoorlocatie.

Voor grootstedelijke kantoorlocaties hebben de volgende vestigingsfactoren een vaste weging ongeacht de type eindgebruiker: Voorzieningen, clustering en netwerken en architectuur. Deze vestigingsfactoren behoren tot de categorie “Locatieafhankelijke vestigingsfactoren” van grootstedelijke kantoorlocaties. Voor ring kantoorlocaties hebben de volgende vestigingsfactoren een vaste weging ongeacht de type eindgebruiker: sociale cohesie, schaalvoordelen en voorzieningen.

Deze vestigingsfactoren behoren tot de categorie “Locatieafhankelijke vestigingsfactoren” van ring kantoorlocaties. De overige vestigingsfactoren zijn situatieafhankelijk. Dit betekent dat weging van deze vestigingsfactoren niet overeenkomstig is op basis van de geïnterviewde eindgebruikers. In de praktijk verschillen de wensen van private partijen en semi overheidsorganen ten opzichte van deze vestigingsfactoren. Deze vestigingsfactoren moeten type eindgebruikers apart getoetst worden om de weging te bepalen.

6. Aanbevelingen

6.1 Conclusie probleemstelling

In deze hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de probleemstelling van het onderzoek: “Welke checklist kan worden opgesteld op basis van de fysieke vestigingsfactoren voor de ontwikkeling van kantoorlocaties in Nederland”. Daarnaast worden de toegepaste onderzoeksmethoden geëvalueerd. Hiervoor zal een koppeling worden gemaakt met de onderzoeksopzet uit hoofdstuk één. Tot slot worden een aantal aanbevelingen opgesteld. De aanbevelingen geven het lectoraat inzicht in de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek en op welke wijze de uitkomsten bijdragen aan toekomstig onderzoek. De externe doelstelling voor de HMO zal in dit gedeelte van het onderzoek worden gekoppeld aan de uitkomsten van het onderzoek.

6.2 Conclusie probleemstelling

Door bij de ontwikkeling van kantoorlocaties te voldoen aan alle gestelde criteria uit de checklist wordt een kansrijke kantoorlocatie gerealiseerd (DTZ Zadelhoff, 2012). Een kantoorlocatie is niet homogeen waardoor gekozen is om de checklist te specificeren op de verschillende typen kantoorlocaties. Voor het typeren van kantoorlocaties kunnen op basis van de ligging drie verschillende typen kantoorlocaties worden onderscheid: grootstedelijke kantoorlocaties (centrum), ring kantoorlocaties (uitvalswegen/snelwegen) en suburbane kantoorlocaties (wijken). De drie verschillende kantoorlocaties kunnen worden gekoppeld aan verschillende typen eindgebruikers. Deze eindgebruikers hebben verschillende wensen en behoeften wat zich vertaalt in de weging van de vestigingsfactoren.

Om deze verschillen in wensen en behoeften te bewaken is gekozen om los van de checklist de vestigingsfactoren te koppelen aan drie categorieën. De eerste categorie bestaat uit “Vaste vestigingsfactoren”. In de praktijk betekent dit dat de wensen van alle geïnterviewde eindgebruikers ten opzichte van de weging van deze vestigingsfactoren gelijk zijn. De tweede categorie bestaat uit “Locatie afhankelijke vestigingsfactoren”. Deze vestigingsfactoren spelen een grote rol op basis van het type kantoorlocatie. De derde categorie bestaat uit “Situatie afhankelijke vestigingsfactoren”. Dit betekent dat weging van deze vestigingsfactoren niet overeenkomstig is op basis van de geïnterviewde eindgebruikers. In de praktijk verschillen de wensen van private partijen en semi overheidsorganen vergeleken met deze vestigingsfactoren. Deze vestigingsfactoren moet vooraf per type eindgebruikers apart getoetst worden om de weging te bepalen.

6.3 Evaluatie

In deelproduct twee is door middel van triangulatie het begrip kantoorlocaties afgebakend. Voorafgaand aan het onderzoek is geen rekening gehouden met de heterogeniteit van dit begrip, zie hoofdstuk één. Uit hoofdstuk twee is gebleken dat kantoorlocaties kunnen worden onderverdeeld in zes verschillende categorieën. Dit heeft invloed gehad op de structuur van deelproduct vier waarin de checklist is opgesteld.

Om onderscheid te maken tussen de verschillende typen kantoorlocaties is gekozen om wegingstabellen te koppelen aan de checklist. In deelproduct drie is alleen onderzoek gedaan naar de fysieke vestigingsfactoren van kantoorlocaties. Trends en ontwikkelingen van de kantorenmarkt zijn binnen het dit hoofdstuk uitgesloten. Dit komt niet ten goede aan de validiteit van het onderzoek. Indien bepaalde marktontwikkelingen gevolgen hebben voor bepaalde fysieke vestigingsfactoren ontbreken deze in de getrokken conclusies. In deelproduct vijf zijn de interviews om deze reden ook volledig gebaseerd op het belang van de fysieke vestigingsfactoren.

In hoofdstuk vier is gekozen om een hoofdverdeling te maken op basis van de zes verschillende typen kantoorlocaties. Afhankelijk van de ligging zijn hier drie typen kantoorlocaties aan ontleed: grootstedelijke kantoorlocaties (centrum), ring kantoorlocaties (uitvalswegen) en suburbane kantoorlocaties (wijken). Gedurende het onderzoek is gebleken dat suburbane kantoorlocaties niet behoren tot het onderzoeksveld van het lectoraat. Als gevolg hiervan zijn de bevindingen omtrent suburbane kantoorlocaties niet meegenomen in het praktijkonderzoek. Deze keuze is gemaakt om de betrouwbaarheid van de conclusies te verbeteren voor het lectoraat. De conclusies en aanbevelingen bestaan volledig uit bevindingen die passen binnen het onderzoeksveld van het lectoraat.

In deelproduct vier is wel een wegingstabel opgesteld die inzicht biedt in de wensen en behoeften van de eindgebruikers van suburbane kantoorlocaties ten opzichte van de vestigingsfactoren. Voor de praktijk

onderzoek zijn in totaal vier uitgebreide interviews afgenomen. Dit komt niet overeen met de vooraf bepaalde onderzoeksmethode uit hoofdstuk één. De keuze is gemaakt om interviews af te nemen in plaats van enquêtes vanwege de gedetailleerde opzet van de checklist. Door gebruik te maken van interviews is het mogelijk gemaakt om specifieke vragen te stellen omtrent de bruikbaarheid van de checklist en de onderliggende vestigingsfactoren. Zoals eerder vermeld zijn in deelproduct vier wegingstabellen gekoppeld aan de checklist. De weging van de vestigingsfactoren is gebaseerd op basis van de wensen van specifieke eindgebruikers. Door gebruik te maken van interviews is het mogelijk geworden om deze bevindingen beter te toetsen. Het is niet gelukt om een interview in te plannen met de gemeente Apeldoorn. Dit komt niet ten goede aan de betrouwbaarheid en repeteerbaarheid van het onderzoek.

De HMO is actief binnen de gemeente Overijssel. De keuze is gemaakt om de interviews in de gemeente Apeldoorn (Gelderland) af te nemen in plaats van de provincie Overijssel omdat de uitkomsten van de interviews repeteerbaar zijn voor alle kantoorlocaties in Nederland. Om de integraliteit van het onderzoek te bewaken is het model uit deelproduct twee gebruikt om de kantoorlocaties te categoriseren binnen de gemeente Apeldoorn. Voor de praktijk onderzoek zijn in totaal vier uitgebreide interviews afgenomen. Dit komt niet overeen met de vooraf bepaalde onderzoeksmethode uit hoofdstuk één. De keuze is gemaakt om interviews af te nemen in plaats van enquêtes vanwege de gedetailleerde opzet van de checklist. Door gebruik te maken van interviews is het mogelijk gemaakt om specifieke vragen te stellen omtrent de bruikbaarheid van de checklist en de onderliggende vestigingsfactoren.

6.4 Aanbevelingen

Uit het praktijkonderzoek is gebleken dat de checklist compleet is. De benoemde fysieke vestigingsfactoren en onderliggende meetbare elementen vormen de basis voor de ontwikkeling van een kantoorlocatie voor het lectoraat. De wensen en behoeften van eindgebruikers zijn van invloed op de weging van de verschillende vestigingsfactoren. De interviews hebben inzicht gegeven in drie verschillende categorieën waarin de vestigingsfactoren kunnen worden opgedeeld. De vaste vestigingsfactoren zijn voor alle kantoorlocaties en eindgebruikers van belang. De bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn de belangrijkste vestigingsfactoren binnen deze categorie.

De tweede categorie bestaat uit locatieafhankelijke vestigingsfactoren. De locatieafhankelijke vestigingsfactoren hebben een vaste waarde op basis van de ligging van een kantoorlocatie. Door bij de ontwikkeling van een kantoorlocatie rekening te houden met de ligging van een kantoorlocatie kan worden bepaald welke aspecten uit de checklist het grootste prioriteit hebben.

De derde categorie bestaat uit situatieafhankelijke vestigingsfactoren. De waarde van deze vestigingsfactoren verschilt per type eindgebruiker. De vooraf de belangen van de doelgroepen van een kantoorlocatie te onderzoek kan worden bepaald in welke mate deze vestigingsfactoren van belang zijn. Door bij de ontwikkeling van kantoorlocaties gebruik te maken van de checklist en de drie verschillende categorieën van vestigingsfactoren kan een kansrijk kantoorlocatie worden gerealiseerd.

Dit onderzoek biedt inzicht in de basis van de elementen die van belang zijn voor de ontwikkeling van kantoorlocaties. Het onderzoek is gebaseerd op tastbare elementen in de vorm van fysieke vestigingsfactoren. Toekomstig onderzoek kan inzicht bieden in de relevante marktontwikkelingen die van belang zijn voor de ontwikkelingen van kantoorlocaties. De weging van de fysieke vestigingsfactoren binnen dit onderzoek kan worden gekoppeld aan marktontwikkelingen die hier invloed op uit oefenen. Binnen dit onderzoek zijn de verschillen in wensen van private partijen en semi overheidsorganen in kaart gebracht. Door onderzoek te doen naar de achterliggende organisatiekenmerken van deze twee partijen kunnen de oorzaken hiervan in kaart worden gebracht.

Daarnaast kan de informatie binnen dit onderzoek worden gebruikt om de optimale samenwerkingsvormen tussen publieks- en private partijen te onderzoeken. De checklist kan door het HMO worden gebruikt om kantoorlocaties succesvol te herontwikkelen en transformeren. Door de beschreven werkwijze toe te passen kunnen onderzoeksvragen uit de praktijk worden beantwoord. Een juiste afstemming van de wensen van de belanghebbende van een kantoorlocatie biedt inzicht in welke vestigingsfactoren het meest relevant zijn. Hierdoor kan dit vertaald worden naar een strategie om leegstand binnen bestaande kantoorlocatie terug te dringen of om rendement te verhogen.

Literatuurlijst

Adaptief vermogen (2015). Indicatoren.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van http://www.adaptiefvermogen.nl/docs/20140625_bijlage_indicatoren.pdf

Buist, J. & Wagenmakers, J. (2006). *Economie vastgoed*. Houten: Noordhoff Uitgevers B.V.

Carparks (2015). Flexibele parkeergarages.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.carparks.nl/flexibele-parkeergarage/>

Clemens, H.J.M. (2015). *Wetgeving Makelaardij, Taxatie en Vastgoed*. Den Haag: Sdu.

CBS (2015). *Consumentenvertrouwen*.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.cbs.nl/nlnl/menu/themas/dossiers/conjunctuur/publicaties/conjunctuurbericht/inhoud/conjunctuurklok/toelichtingen/ck-03.htm>

CROW (2015). *Verkeer en vervoer..*

Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.crow.nl/vakgebieden/verkeer-en-vervoer/parkeren>

Delta Lloyd (2015). *Rentetarieven Delta Woninghypothek*.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.deltalloyd.nl/hypothek/hypothekrente/rente-woninghypotheken.jsp>

Den Haag (2015). Bedrijven en instellingen.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.denhaag.nl/home/bedrijven-en-instellingen/to/Parkeernormen-bouwprojecten.htm>

Dipasquale, D & Weaton, C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall

Domotis (2015). Domicita.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.domotis.nl/Domotica.html>

DTZ Zadelhoff (2006) *Cijfers in perspectief (de Nederlandse markt voor commercieel vastgoed)*. Utrecht

DTZ Zadelhoff (2012). *De kanshebbers in de markt*. DTZ Zadelhoff, Utrecht.

DTZ Zadelhoff (2015). *Nederland compleet: kantoren- en bedrijfsruimtemarkt*. DTZ Zadelhoff, Utrecht

Dynamis (2015). *Sprekende Cijfers Bedrijfsruimtemarkten*. Dynamis, Utrecht.

EIB (2011) *Kantorenmonitor*. Amsterdam: EIB

FGH bank (2014). *Vastgoedbericht 2014: focus op flexibiliteit*. FGH bank, Amsterdam.

FGH bank (2015). *Vastgoedbericht 2015: de kracht van anders kijken*. FGH bank, Amsterdam.

Geraedts, R. (2013). *Adaptief Vermogen; tussenrapport 130613*. Delft, CPI TUD

Gool, P (2013). Gool, P. van, Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. *Onroerend goed als belegging* (5e ed.). Groningen: Noordhoff Uitgevers.

Haerzathe. (2013). *Soorten vastgoed*.

Geraadpleegd op 29 september 2015 van,

<http://www.haerzathe.nl/soorten-vastgoed/>

HMO (2015). *Kantoorlocaties*. Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel, Zwolle

Hoek, J.W. van den (2007) *Leegstaande kantoren als stedelijke opgave*. Architecten Cie.

Hoek, J.W. van den (2010) *The Mixed Use Index (MXI) as planning tool for (New) Towns in the 21st Century, New towns for the 21st Century; the Planned vs. the Unplanned City*. Amsterdam: Sun Architecture

Hypotheekshop (2015). *Bijna iedereen zet rente 10 tot 30 jaar vast*.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van

<https://www.hypotheekshop.nl/actueel/bijna-iedereen-zet-rente-10-tot-30-jaar-vast>

Jones Lang Lasalle (2013) *Ranking kantoorlocaties 2013*. Amsterdam: Jones Lang Lasalle

Jones LangLasalle (2014). *Ranking kantoorlocaties*. Amsterdam: Jones LangLasalle

Joost de Vree (2015). Overdimensionering.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van

<http://www.joostdevree.nl/shtmls/overdimensionering.shtml>

Le Corbusier, C.E.J.G. (1967). *Elements of a Doctrine of Urbanism to be Used as the Basis of Our Machine-age Civilization*. Minnesota: OrienPress

Prins, M. (1992). Flexibiliteit en kosten in het ontwerpproces; een besluitvormingondersteunend model. Dr., TUE.

Miller, N. G. & Geltner, D.M. (2005). *Real estate principles for the new economy*. Thomson: South-Western

Ministerie van VROM (2001) Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening, deel a. Den

Haag; Ministerie van VROM

Mosselman, M. (2013). *Samenstelling en rendement van Nederlandse institutionele*

vastgoedportefeuilles. IVBN Paper. Voorburg: Vereniging van institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland

Musterd, S., Van Gent, W., Das, M. & Latten, J. (2015) Adaptive Behaviour in Urban Space; Residential Mobility in Response to Social Distance. Accepted and forthcoming in *Urban Studies*.

NVM (2014). *Kantoren in cijfers 2014*. NVM Business, Nieuwegein.

NVM (2015). *Stand van zaken Nederlandse kantorenmarkt*. NVM Business, Nieuwegein.

NVM (2015). *Duurzaam en commercieel vastgoed*. NVM Business, Nieuwegein.

Overtocht (2015). Ferry Nederland.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van

http://www.overtocht.nl/goedkoop/ferry_nederland

Pararius (2015). *Huurprijzen vrije sector rijzen pan uit*.

Geraadpleegd op 14 september 2015, van

<http://www.parool.nl/parool/nl/30/ECONOMIE/article/detail/4115122/2015/08/07/Huurprijzen-vrije-sector-rijzen-pan-uit-in-Amsterdam.dhtml>

- Prins, M. (1992). Flexibiliteit en kosten in het ontwerpproces; een besluitvormingondersteunend model. Dr., TUE.
- Remøy, H., & Voordt, van der, T. (2011). Zorg voor leegstand. Delft: BNA Onderzoek I Faculteit Bouwkunde TU Delft.
- Ren, Z., Li, H., Jia, B. (2008). Implementation of the Open Building Theory in China's Residential Market: a Case Study of the Maya Project. Education for An Open Architecture. S. Kendall. Muncie, IN, USA, Ball State University.
- Rijksoverheid (2015). Energielabel woningen. Geraadpleegd op 14 september 2015, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen>
- Ruimtelijke plannen (2015). Kantoren met baliefunctie. Geraadpleegd op 14 september 2015, van http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1696.BP0200kernGVL20080001/r_NL.IMRO.1696.BP0200kernGVL2008-0001_1.1.html#_1.51_kantoormetbaliefunctie
- Stec Groep (2013) Loactietyptologie: <http://www.stecgroep.nl>. Geraadpleegd 10-07-2013
- Stec Groep (2011) *Locatietyptologiekantoren provincie Utrecht*. Capital Value, 2014. *De woning(beleggings)markt in beeld*. Capital Value, Utrecht: Capital Value
- Selectoo (2015). Parkeerplaats afmeting. Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://selectoo.nl/parkeerplaats-afmetingen-breedte-lengte.html>
- Stichting Twentse Vastgoedrapportage (2014) *Vastgoedrapportage Twente 2014*, Enschede
- TU Delft (2015). Stedenbouw in de Delta. Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://ocw.tudelft.nl/courses/stedenbouw-in-de-delta/introductie/stedenbouwkundige-basisbegrippen/parkeren/>
- Verhoeven, Nel (2011). *Wat is onderzoek: praktijkboek methoden en technieken voor het hoger beroepsonderwijs*. Amsterdam: Boom Lemma.
- Vermeulen, M.E., & Wieman, A.H.M. (2010). *Handboek Vastgoedmanagement* (1e druk). Houten: Bohn Stafleu Van Loghum.
- Warmelink, J.W.f. (2010). Inleiding Bouwmangement. VSSD Zwolle
- WPM Groep (2014). Onderzoek huurders. Geraadpleegd op 14 september 2015, van <http://www.wpmgroep.nl/pagina/134/projecten.aspx>

Bijlage 1.

1.1 NEN:2580

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Woon-/Werkoppervlak (WO)
BVO	NVO	GO	VVO	Ruimten voor Gebouwinstallaties		
				Verticaal verkeersoppervlak		
				Parkeerruimte		
				GNO	FNO	Rijwielstalling, buitenberging
				Horizontaal verkeersoppervlak		
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten
						Bergruimte
						WO
				Indelingsverlies		
				Seperatiewanden		
	Tarra-oppervlak	Scheidingsconstr. Tussen geb. functies				
		Niet-toegankelijke leidingschachten				
		Statische bouwdelen				
		Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie		
		Ruimten lager dan 1,5 m				

1.2 Geschiedenis kantoorlocaties

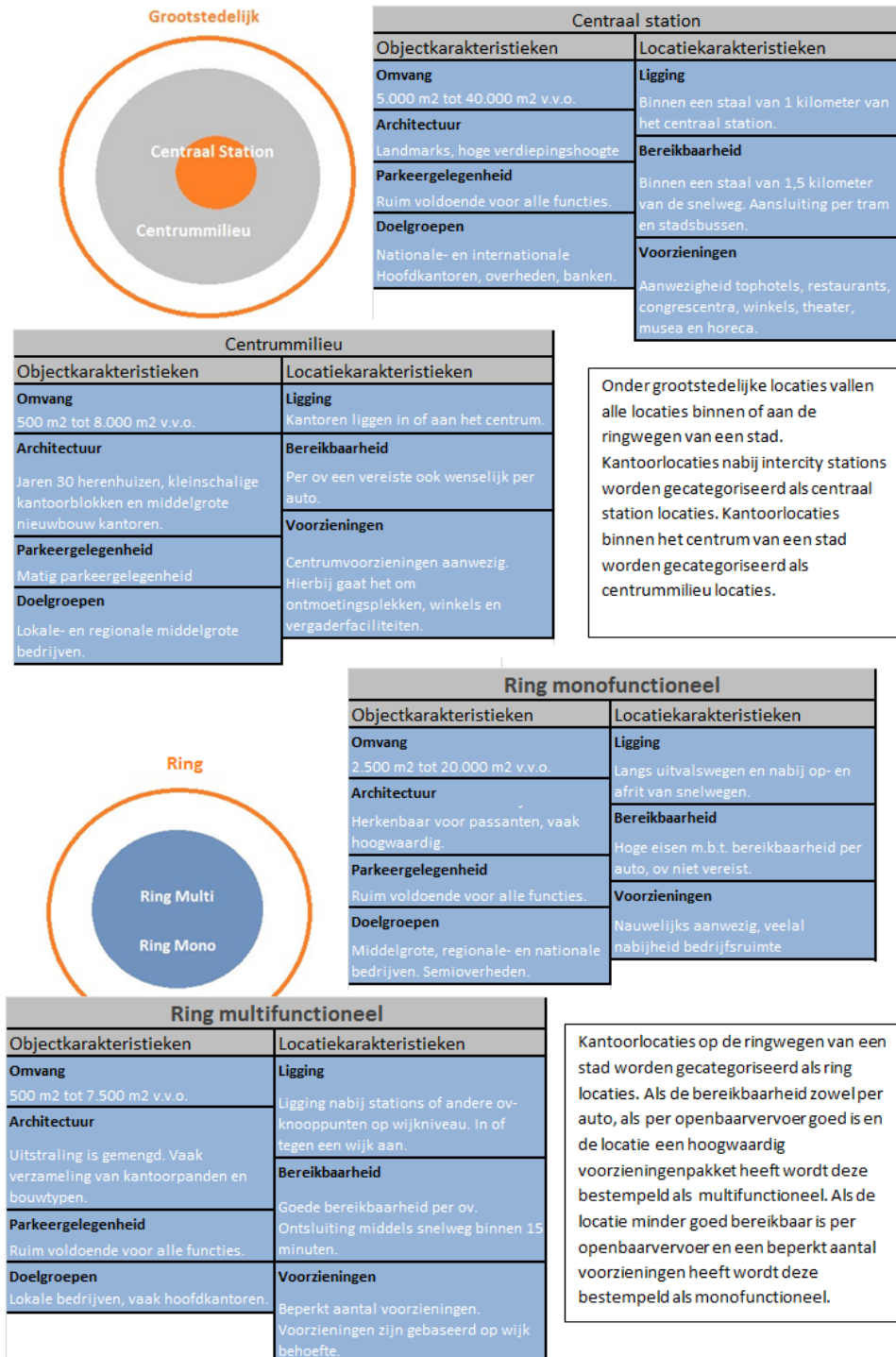
Onderzoek Joost van den Hoek	
1900 - 1920 Historisch Voor het ontstaan van massaproductie waren kantoren kleinschalig en vaak gevestigd in het stedelijk centrum (Hoek, 2007). Door het ontbreken van auto's in deze tijd werden de kantoren per voet of per paardenwagen bereikt. In Amsterdam stonden de kantoren in deze tijd vaak aan de grachten zodat deze te bereiken waren per boot. Werknemers waren afkomstig uit de welvarende klasse (Meel, 2000). De architectuur van de objecten werd gekenmerkt door stapelbouw en klassieke gevels (Hoek, 2007).	Geschiedenis kantoorlocaties 
Keizersgracht 273-277 Amsterdam. Kantoorhoudende: Krediet Vereeniging (Amsterdamsegrachthuizen, N.D.)	
1920 - 1940 Premodern Door de opkomst van massaproductie nam de behoefte naar kantoorruimte toe (Meel, 2000). Door de ontdekking van gewapend beton en planologisch bouwen met plattegronden konden grote kantoren worden gebouwd (Hoek, 2007). Hierdoor werd het mogelijk meerdere kantoren onder één dak te plaatsen. In deze tijd was voor het eerst sprake van clustering (Hoek, 2007). In de toenmalig stedelijk centrum was geen plaats voor nieuwbouwprojecten waardoor deze kantoren aan ontsluitingswegen van het centrum werden gebouwd (Hoek, 2007).	
Hoogstraat 74-A Schiedam. Kantoorhoudende: Gusto (Rijksmonumenten, N.D.)	

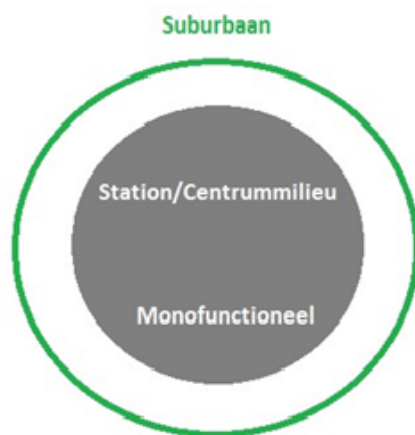
1940 – 1960 Bedrijven & kantoren Vanaf de jaren veertig werd functiescheiding geïntroduceerd op basis van La Ville Radieuse (Le Corbusier, 1967). Hierdoor was een verschuiving zichtbaar vanuit het dichtbebouwde centrum naar de stadsranden en de stedelijke rondwegen (Hoek, 2007). In deze periode is ook een verschuiving zichtbaar in de uitstralingen en architectuur van kantoren. De kantoren hebben een moderne uitstraling en transparante gevels (Le Corbusier, 1967). Door de opkomst van auto's werd parkeergelegenheid een vereiste van deze kantoren (Hoek, 2007).	
Oosterkerkraat 18 Lieden. Kantoorhoudende: De Sleutels (Rijksmonumenten, N.D.)	
1960 – 1980 Eerste generatie Kantoorparken In deze tijdperiode ontstonden de eerste kantoorlocaties in Nederland (Hoek, 2007). Kantoren werden geclusterd aan de stadsranden nabij naoorlogse woonwijken (Hoek, 2007). De locaties waren voor het eerste per auto goed bereikbaar (Hoek, 2007). De architectuur werd vereenvoudigd omdat de capaciteit van het aantal werknemers voorop stond (Hoek, 2007). De eerste kantoorlocaties waren per openbaar vervoer slecht bereikbaar en locatie technisch onoverzichtelijk ingedeeld (Hoek, 2007). In deze ontwikkelingen werd voor het eerste de openbare ruimte meegenomen (Hoek, 2007). In de nabije omgeving waren weinig voorzieningen aanwezig waardoor een monofunctioneel locatie ontstond.	
Kleine Houtweg 95 Haarlem. Kantoorhoudende: Provinciale Waterstaat (Haarlem, N.D.)	
1980 – 2000 Tweede generatie Kantoorparken De tweede generatie kantoorlocaties werden geclusterd nabij ring- en snelwegen waardoor de bereikbaarheid per auto werd verbeterd (Hoek, 2007). Daarnaast werd aandacht besteed aan het openbaar vervoer. Voornamelijk de verbinding per spoorwegen werd van belang. Om deze reden werden kantoorlocaties ontwikkeld tussen stations en snelwegafslagen (Hoek, 2007). De zichtbaarheid vanaf de weg werd in deze tijdperk van belang (Hoek, 2007). De eerste kantoren hoger dan zestig meter werden gebouwd door nieuwe kennis in de bouwsector (Hoek, 2007). Echter werd geen rekening gehouden met de nabijheid van voorzieningen waardoor de locaties nog steeds als monofunctioneel werden gezien.	
Weera 580 Rotterdam. Kantoorhoudende: Leegstand (Funda in Business, 2015)	
2000 – heden All inclusieve milieus De van oudsher sterke verbinding met het stedelijk milieu werd belangrijk. De combinatie van de functies "wonen" en "werken" werd opnieuw populair bij de kantoorgebruikers (Hoek, 2007). Hierdoor was een verschuiving zichtbaar vanaf de randen van een stad naar het centrum toe. Nieuwe kantoorlocaties ontstonden nabij het historische centrum en langs de ringwegen van steden (Hoek, 2007). De aanwezigheid van voorzieningen nabij de kantoorlocaties werd hierdoor getackeld (Hoek, 2007). Het betreft hierbij niet alleen de ontwikkeling van kantoorlocaties, maar ook van een hoogwaardig voorzieningsgebied (Hoek, 2007). Parkeren krijgt binnen deze ontwikkeling voor het eerst een plek binnen het gebouw (Hoek, 2007). De bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer werd op deze locaties geoptimaliseerd (Hoek, 2007).	
Strawinskylaan 59 Amsterdam. Kantoorhoudende: World Trade Center (Amsterdam, N.D.)	

1.3 Kantoorlocaties Stec Groep

Grootstedelijke centrumlocaties		(suburbane) centrumlocaties	
Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken	Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken
Omvang 5.000 m2 tot 40.000 m2 v.v.o.	Ligging Binnen een staal van 1 kilometer van het centraalstation.	Omvang 500 m2 tot 8.000 m2 v.v.o.	Ligging Kantoren liggen in of aan het centrum.
Architectuur Landmarks, hoge verdiepingshoogte	Bereikbaarheid Binnen een staal van 1,5 kilometer van de snelweg. Aansluiting per tram en stadsbussen.	Architectuur Jaren 30 herenhuisen, kleinschalige kantoorblokken en middelgrote nieuwbouw kantoren.	Bereikbaarheid Per ov een vereiste ook wenselijk per auto.
Parkeergelegenheid Ruim voldoende voor alle functies.	Voorzieningen Aanwezigheid tophotels, restaurants, congresscentra, winkels, theater, musea en horeca.	Parkeergelegenheid Matig parkeergelegenheid	Voorzieningen Centrumvoorzieningen aanwezig. Hierbij gaat het om ontmoetingsplekken, winkels en vergaderfaciliteiten.
Doelgroepen Nationale- en internationale Hoofdkantoren, overheden, banken.		Doelgroepen Looke- en regionale middelgrote bedrijven.	
Snelweglocaties		OV-knooppuntlocaties	
Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken	Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken
Omvang 2.500 m2 tot 20.000 m2 v.v.o.	Ligging Langs uitvalswegen en nabij op- en afrit van snelwegen.	Omvang 500 m2 tot 7.500 m2 v.v.o.	Ligging Ligging nabij stations of andere ov-knooppunten op wijkniveau. In of tegen een wijk aan.
Architectuur Visitekaart van het bedrijf. Henkbaar voor passanten, vaak hoogwaardig.	Bereikbaarheid Hoge eisen m.b.t. bereikbaarheid per auto, ov niet vereist.	Architectuur Uitstraling is gemengd. Vaak verzameling van kantoorpanden en bouwtypen.	Bereikbaarheid Goede bereikbaarheid per ov. Ontsluiting middels snelweg binnen 15 minuten.
Parkeergelegenheid Ruim voldoende voor alle functies.	Voorzieningen Nauwelijks aanwezig, veelal nabijheid bedrijfsruimte	Parkeergelegenheid Ruim voldoende voor alle functies.	Voorzieningen Bepert aantal voorzieningen. Voorzieningen zijn gebaseerd op wijk behoefte.
Doelgroepen Middelgrote, regionale- en nationale bedrijven. Semi-overheden.		Doelgroepen Looke bedrijven, vaak hoofdkantoren.	
Kantoren op bedrijventerreinen		Kantoren in woonwijken	
Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken	Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken
Omvang 250 m2 tot 5.000 m2 v.v.o.	Ligging Op bedrijventerreinen. Vaak rond 1980 gerealiseerd.	Omvang 500 m2 tot 750 m2 v.v.o.	Ligging Verspreid over woonwijken van een stad. Aanlooproutes naar het centrum en buitenwijken.
Architectuur Eentonig, kostendrukkend architectuur.	Bereikbaarheid Per auto goed bereikbaar, ov is matig tot slecht.	Architectuur Divers, monumentaal pand, verzamelgebouw en woonwijken.	Bereikbaarheid Lokaal georiënteerd. Goede bereikbaarheid per auto en ov. Vaak langs wijkniveau verbindingen.
Parkeergelegenheid Kleinschalig.	Voorzieningen Nauwelijks aanwezig, veelal nabijheid bedrijfsruimte.	Parkeergelegenheid Matig, maar voldoende voor omvang.	Voorzieningen Aanwezige voorzieningen zijn vaak niet relevant binnen dit segment, vaak nabijheid lokale ondernemers.
Doelgroepen Middelgrote regionaal dienstverlening.		Doelgroepen Starters, kleine wijk kantoren en zorg gerelateerde bedrijven.	

1.4 Toepassing typologie onderzoek





Suburbaan Monofunctioneel	
Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken
Omvang 500 m ² tot 750 m ² v.v.o.	Ligging Verspreid over woonwijken van een stad. Aansluitingen naar het centrum en buurten.
Architectuur Divers, monumentaal pand, verzamelgebouwen woon-werk-eenheden.	Bereikbaarheid Lokaal georiënteerd. Goed bereikbaar per auto en ov. Vaak langs wijkniveau verbindingen.
Parkeergelegenheid Matig, maar voldoende voor omvang.	Voorzieningen Aanwezige voorzieningen zijn vaak niet relevant binnen dit segment, vaak nabijheid lokale ondernemers.
Doelgroepen Starters, kleine wijkkantoren en zorggerelateerde bedrijven.	

Suburbaan Station/Centrummilieu	
Objectkarakteristieken	Locatiekarakteristieken
Omvang 500 m ² tot 7.500 m ² v.v.o.	Ligging Ligging nabij stations of andere ov-knooppunten op wijkniveau. In of tegen een wijk aan.
Architectuur Uitstraling is gemengd. Vaak verzameling van kantoorpanden en	Bereikbaarheid Goede bereikbaarheid per ov. Ontsluiting middels snelweg binnen 15 minuten.
Parkeergelegenheid Ruim voldoende voor alle functies.	Voorzieningen Bepert aantal voorzieningen. Voorzieningen zijn gebaseerd op wijk behoefte.
Doelgroepen Lokaal bedrijven, vaak hoofdkantoren.	

Kantoorlocaties buiten de ringwegen van een stad worden gecategoriseerd als suburbane locaties. Indien de locatie zich in een voorziening rijke milieu bevindt of aan een verkeersknooppunt wordt deze bestempeld een suburbane station/centrummilieu. Indien de locatie zich binnen of aan een woonwijk bevindt met een matige aanwezigheid van voorzieningen wordt deze bestempeld als suburbaan monofunctioneel.

2.1 Kansrijk en Kansarm kantoorvastgoed

Onderscheidende architectuur		Eenhedsworst
Multipurpose		Gebruikersspecifiek
Allure		Basic
Energie label A		Energie label G
Gebouw met sterke eigen identiteit		Gebouw met weinig eigen identiteit
Prijs-kwaliteit verhouding in balans		Prijs-kwaliteit verhouding uit balans
Oppervlakte gebouw passend bij vraag		Oppervlakte gebouw niet passend bij vraag
Flexibele indeelbaarheid vloeren		Geen indeelbaarheid vloeren
Hoogwaardig afwerkingsniveau (duurzame en tijdloze materialen)		Laagwaardig afwerkingsniveau (gedateerd)
Goede parkeernorm		Slechte parkeernorm
Representatieve hal- en entree		Minimale hal- en entree
Zichtbaar		Niet zichtbaar
Fiscaal gunstig		Fiscaal ongunstig
Uitbreidings- / inkrimpsmogelijkheden gebouw		Geen flexibele groei- c.q. krimpmogelijkheden
Hoogwaardige (klimaat)installaties		Verouderde (klimaat)installaties

Verzorgde openbare ruimte (groen, water)		Niet verzorgde openbare ruimte
Prettige aanrijroute		Onprettige aanrijroute
'Zwaan kleef aan'		Anoniem
Weinig leegstand omgeving		Veel leegstand omgeving
Goede bereikbaarheid per OV, auto, fiets, schip, vliegtuig		Slechte bereikbaarheid per OV, auto, fiets, schip, vliegtuig
Nabij winkel-, horeca- en woonvoorzieningen		Niet nabij winkel-, horeca- en woonvoorzieningen
Goed imago van de omgeving		Slecht imago van de omgeving
Aansprekende burelen		Weinig aansprekende burelen

De toegepaste architectuur van kantoorobjecten kan worden herleidt aan de oorspronkelijke bouwperiode. De kantoorobjecten die gerealiseerd zijn tussen 1900 en 1980 hebben een soortgelijke uitstraling. Dit blijkt uit de geschiedenis van kantoren die geanalyseerd zijn in hoofdstuk twee. Kantoren die in deze periode zijn gerealiseerd worden gekenmerkt door een blokvormig uitstraling (Hoek, 2007). De bouwvorm is rechthoekig of een aaneenschakeling van rechthoekige objecten. Een van de belangrijkste elementen van de architectuur van kantoorobjecten is de gevel (Remøy, e.a., 2011). Deze kantoorobjecten worden als “eenzijdig” bestempeld door het repeterend gebruik van dezelfde vormen in de gevels. Door seriematig gebruik te maken van glas, zonder onderbreking in de gevels, wordt een eenzijdige uitstraling gecreëerd. Het zelfde geldt voor het gebruik van massieve beton kolommen en stapelbouw (Warmeling, e.a., 2010). Het kleurgebruik van deze architectuur bestaat voornamelijk uit grijze tinten. Het gevolg hiervan is dat deze kantoorobjecten weinig eigenidentiteit hebben (DTZ Zadelhoff, 2012). Kantoorobjecten die gerealiseerd zijn voor 1980 worden als kansarm bestempeld op basis van de toegepaste architectuur. Vanaf 1980 is een verandering zichtbaar met betrekking tot het toegepaste architectuur in kantoorobjecten (Hoek, 2007). Kantoorobjecten die na 1980 gerealiseerd zijn hebben dynamische vormen. De toegepaste architectuur bevat vaak een combinatie van glas en aluminium (Nijssen-Eringa, 2013). Door het toepassen van staalconstructie is het mogelijk gemaakt om hoger de lucht in te bouwen wat ook zichtbaar is met betrekking tot de architectuur (Warmeling, e.a., 2010). Daarnaast worden in deze kantoorobjecten ook gebogen glas toegepast waardoor dynamische vormen kunnen worden gerealiseerd in de gevels van kantoorobjecten

(Nijssen-Eringa, 2013). Hiermee is het mogelijk gemaakt om kantoren vorm te geven op basis van de achterliggende onderneming waardoor een eigenidentiteit ontstaat (DTZ Zadelhoff, 2012). Het kleurgebruik is divers in tegenstelling tot kantoren die gebouwd zijn voor 1980 (Hoek, 2007). Kantoorobjecten die gerealiseerd zijn na 1980 worden als kansrijk bestempeld op basis van de architectuur

2.3 Vormgeving parkeren

Parkeerplaatsen kunnen op twee verschillende manieren worden vormgegeven: buiten (parkeervakken) en binnen (parkeergarages). Overeenkomstig binnen deze twee opties zijn de afmetingen van de parkeervakken (TU Delft, 2015). De NEN 2443:2000 stelt normen ten aanzien van de afmeting van parkeervakken bij haaks- en langsparkeren. De afmeting voor haaksparkeren bedraagt 4.5 meter bij 2.4 meter en de afmeting voor langsparkeren bedraagt 6 meter bij 2.5 meter. Afhankelijk van de keuze bedraagt de minimale oppervlakte voor één parkeerplaats 10.8m². Als voorbeeld wordt een fictief kantoorobject genomen voorzien van baliefunctie op een Grootstedelijke locatie van 20.000m² BVO:

Een kantoor voorzien van baliefunctie op een Grootstedelijke locatie heeft een parkeernorm van 1.5 per 100m² BVO. Wanneer dit wordt afgezet tegen de oppervlakte (20.000m² BVO) geldt dat het kantoor over 300 individuele parkeerplaatsen moet beschikken. De minimale oppervlakte van per parkeerplaats bedraagt 10.8m². Dit komt overeen met een benodigde oppervlakte van 3.240m² indien gekozen wordt voor parkeervakken (los van toegangs- en ontsluitingswegen). Indien gekozen wordt voor een parkeergarage van 6 verdiepingen is een oppervlakte benodigd van 540m² (los van toegangs- en ontsluitingswegen).

Uit bovenstaande voorbeeld wordt duidelijk dat het plaatsen van een parkeergarage bespaart op de benodigde oppervlakte en indirect op de grondkosten (Bouwformatie, 2015).

2.4 Constructie

De hoofdstructuur van een kantoorobject wordt de drager genoemd (Geraedts, e.a., 2013). De verbindingskanalen en scheidingselementen behoren tot de “inbouw” en worden bevestigd aan de drager van een kantoorobject. De drager heeft een lange levensduur en is niet eenvoudig aan te passen. Gebouwcomponenten die tot de inbouw behoren hebben een korte levensduur en kunnen zonder belemmeringen worden aangepast of vervangen. Een kantoorobject is eenvoudig herindeelbaar na mate meer gebouwcomponenten tot de inbouw behoren.

Gebouwontsluiting komt tot stand door het plaatsen van entrees, liften en trappen (Geraedts, e.a., 2013). Het adaptief vermogen van gebouwontsluiting hangt af van de ligging van entrees, liften, trappen ten op zichte van de kern(en) van een kantoorobject. De hoofdentree moet zich op een centrale positie bevinden van het kantoorobject (Ren, 2008). Het is van belang om een kantoorobject op te delen in vleugels om meerdere kernen te realiseren. Elk individuele kern kan op deze wijze worden voorzien van een eigen entree naast de hoofdentree. Op deze wijze zijn alle vleugels onafhankelijk van elkaar te bereiken en te gebruiken. Dit komt ten goede aan de herindeelbaarheid en afstootbaarheid van het kantoorobject. Indien de eindgebruiker wenst inkrimpen of uitbreiden kan dit op deze wijze optimaal worden gerealiseerd waardoor het kantoor behoort tot kansrijk vastgoed (DTZ Zadelhoff, 2012). Naast gebouwontsluiting speelt dat horizontale routing ook een rol met betrekking tot de adaptiviteit van een kantoorobject heeft. Het toepassen van een enkelcorridor vanuit de hoofdentree die alle losse vleugels met elkaar in verbinding brengt draagt bij aan de herindeelbaarheid van een kantoorobject (Geraedts, e.a., 2013). Het is daarbij van belang dat de trappen en liften zich aan de buitenkant van het kantoorobject bevinden zodat de inrichting kan worden aangepast op basis van de wensen van de eindgebruiker (DTZ Zadelhoff, 2012). Het draagvermogen van vloeren bepaalt in hoeverre een kantoorobject kan worden onderverdeeld in meerdere kantoorunits. De draagvermogen van vloeren wordt uitgedrukt in de veranderlijke belasting (hierna kN/m²) per vierkante meter (De Vree, 2015). Hierbij komt 1 kN/m² overeen met het gewicht van één persoon. Op basis van de alternatieve functies die kunnen worden toegepast in een kantoorobject bedraagt het optimale draagvermogen van vloeren 4 kN/m². Dit komt overeen met een veranderlijke belasting van het gewicht van vier personen (Geraedts, e.a., 2006).

2.5 Bouwelementen

De gevel is één van de belangrijkste bouwelementen van een kantoorobject (Romoy, 2013). Een gevel bestaat uit meerdere bouwcomponenten die onderdeel kunnen uitmaken van de drager van het kantoorobject of kunnen toebehoren tot het inbouw van het kantoorobject. Indien de gevel bestaat uit losse elementen die

gedemonteerd kunnen worden komt dit ten goede aan de herindelings van het kantoorobject. Indien een gevel voor 90% demontabel is kan deze gemakkelijk worden vervangen als de technische levensduur ten einde komt (Geraedts, e.a., 2013). Om deze reden is een zelfdragende gevel effectiever dan een gevel die behoort tot de hoofddraagconstructie. Een zelfdragende gevel staat hiermee los van de drager en kan worden verwijderd indien wenselijk.

Scheidingswanden worden toegepast om meerdere kantoorunits te realiseren. Indien de scheidingswanden eenvoudig verplaatsbaar zijn neemt de herindeelbaarheid van het kantoorobject toe (Geraedts, e.a., 2013). Dit kan gerealiseerd worden door het toepassen van lichte scheidingswanden. Metal Stud scheidingswanden zijn demontabel en kunnen eenvoudig worden verplaatst op basis van de behoefte van eindgebruikers (De Vree, 2015). Op deze wijze kunnen eindgebruikers binnen de bestaande kernen van een kantoorobject gewenste functies scheiden (Geraedts, e.a., 2013). Een optimale flexibiliteit van kantoorunits maakt een kantoorobject kansrijk (DTZ Zadelhoff, 2012).

Een kantoorobject wordt opgebouwd uit een kolomstructuur (Geraedts, e.a., 2013). Kolommen kunnen op diverse manieren worden geplaatst. De plaatsing van kolommen heeft invloed op de vrije overspanning van het kantoorobject. Indien de kolommen in of buiten de gevel worden geplaatst neemt de vrije overspanning toe. Reden hiervoor is dat steunpilaren niet in het kantoorobject staan waardoor de herindeelbaarheid toeneemt. Dit komt ten goede aan de flexibiliteit van kantoorunits voor de eindgebruikers. Kolommen kunnen op verschillende manieren worden vormgegeven. Vierkante kolommen zijn eenvoudig te verplaatsen/wijzigen in tegenstelling tot ronde kolommen.

De vloeren van een kantoorobject maken deel uit van het draagconstructie (Geraedts, e.a., 2013). Breedplaatvloeren zijn niet eenvoudig te verplaatsen in tegenstelling tot kanaalplaatvloeren of PS-combinatievloeren. Kanaalplaatvloeren en PS-combinatievloeren zijn prefab vloeren die demontabel zijn. Demontabele vloeren komen ten goede aan de herindeelbaarheid van een kantoorobject bij het uitbreiden of inkrimpen van de eindgebruikers (DTZ Zadelhoff, 2012).

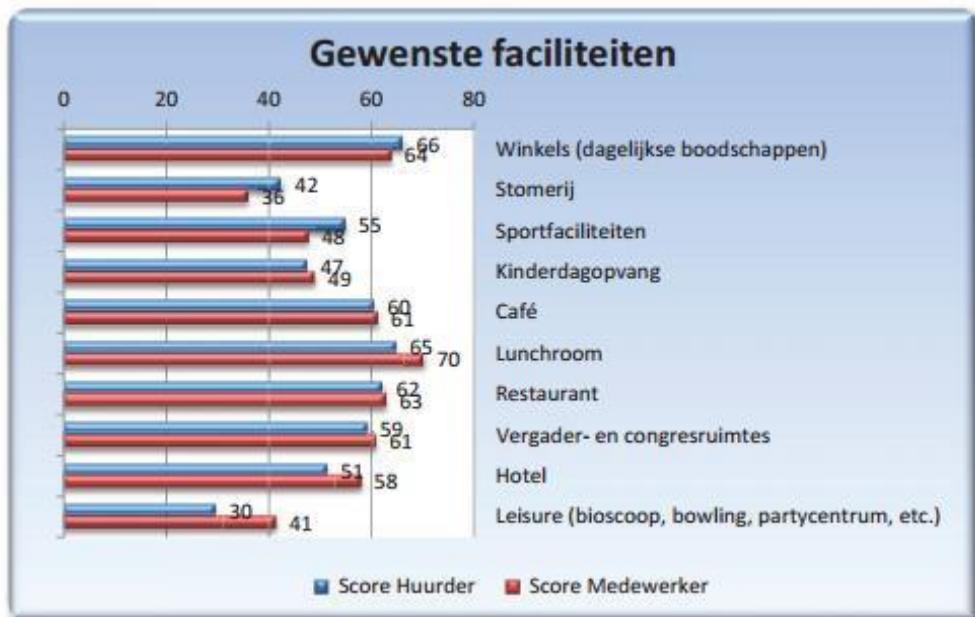
De positionering van leidingschachten kan op verschillende manieren worden toegepast. Leidingschachten kunnen op één centraalpunt in een kantoorobject worden geplaatst. Indien hiervoor wordt gekozen neemt de flexibiliteit van de kantoorunits af omdat leidingen verlegd moeten worden bij herindelings. Om dit te voorkomen moeten leidingschachten niet alleen op een centraalpunt worden geplaatst maar ook op unitniveau.

Fontanelconstructies zijn bouwelementen die demontabel zijn zoals HSB systeemelementen of Metal Stud wanden (Geraedts, e.a., 2013). Door intensief gebruik te maken van fontanelconstructies in een kantoorobject in plaats van dragende constructies neemt de herindeelbaarheid van het kantoorobject toe. Fontanelconstructies kunnen ook worden toegepast op sparingen waardoor een flexibele leidingnetwerk. Onderstaand in Figuur 3.6 zijn de belangrijkste bouwelementen van een kantoorobject opgesomd.

2.6 Duurzame installaties

Duurzame installaties	
Warmtepomp * Gebruik compressor en warmtewisselaar om temperatuur te verhogen. * Energie is afkomstig uit bodem, lucht of grondwater. * Reductie energiekosten met 50%.	Systeem 
Balansventilatie * Continue stroom frisse buitenlucht. * Gebruik ventilatoren. * Aangesloten op WTW. * Koude buitenlucht wordt voorverwarmd door afgevoerd warme binnenlucht.	Systeem 
PV Panelen * Zonne energie wordt omgezet. * Ligging Zuiden. * Reductie energiekosten met 6%.	Systeem 
Zonneboilers * Gebruik zonnecollector, voorraadvat en pomp. * Ligging Zuiden. * Zonneboilers leveren 1/2 van de energie die nodig is voor de verwarming van tapwater.	Systeem 
Warmte-koude opslag * Winter wordt kou opgeslagen t.b.v. koeling. * Zomer wordt warmte opgeslagen t.b.v. verwarming. * De twee bronnen worden apart opgeslagen.	Systeem 

2.7 Voorzieningen



2.8 Bereikbaarheid

Openbaarvervoer omvat meerdere vervoersmiddelen. Merendeels van de Nederlandse steden beschikt over een trein- en busstation. Daarnaast hebben een beperkt aantal steden een tram- of metroverbinding. Het is van belang dat kantoorlocaties in verbinding staan met alle openbaarvervoersnetwerk van een stad. De nabijheid van een multifunctionele station waarin alle openbaarvervoersverbindingen van een stad samenkomen komt ten goede aan de bereikbaarheid van een kantoorlocatie. Als randvoorwaarde geldt dat een kantoorlocatie tenminste via twee openbaarvervoersverbindingen bereikt kan worden (WPM Groep, 2014). Naast de aanwezigheid (kwantiteit) van het openbaarvervoer speelt de kwaliteit van het openbaarvervoer een rol. Hierbij gaat het voornamelijk de diensttijden van het openbaarvervoer. Vierentwintig uren service van het openbaarvervoer maakt het voor eindgebruikers eenvoudiger om naar kantoorlocaties te reizen. Het zelfde geldt voor het aantal treinen of bussen dat iedere uur vertrekt. Indien de kwantiteit en kwaliteit van het openbaarvervoer van hoogwaardig niveau is op een kantoorlocatie behoort dit tot het kansrijke aanbod (DTZ Zadelhoff, 2012). De REN stelt als randvoorwaarde dat een openbaarvervoersverbinding zich op minder dan 500 meter van het kantoorlocatie moet bevinden.

De autobereikbaarheid van kantoorlocaties hangt samen met de verkeersnetwerk van een stad (NVM, 2015). Kantoorlocaties die op de ringwegen van een stad zijn gevestigd kunnen eenvoudig per auto worden bereikt in tegenstelling tot kantoorlocaties die in de centrum van een stad zijn gevestigd (JLL, 2015). De aanwezigheid van snelwegen in de nabije omgeving van een kantoorlocatie biedt een snelle aansluiting op het hoofdverkeersnetwerk van een stad (NVM, 2015). De omliggende infrastructuur van kantoorlocaties moeten bijdragen aan de ontsluitingsmogelijkheden van eindgebruikers om woonwerk verkeer te bevorderen (WPM Groep, 2014). De REN stelt als randvoorwaarde dat een snelweg zich binnen 500 meter van kantoorlocatie af moet bevinden.

De bereikbaarheid per fiets hangt eveneens samen met de verkeersnetwerk van een stad (NVM, 2015). Kantoorlocaties moet beschikken over fietspaden die aangesloten zijn op de hoofdverkeersnetwerk van een stad (DTZ Zadelhoff, 2012). Zoals eerder benoemd moeten kantoorlocaties voorzien zijn van fietsenstallingen. Hierbij is het van belang dat de fietspaden aansluiten op de ontsluitingswegen van de aanwezige fietsstallingen.

In Nederland zijn vijf commerciële vliegvelden aanwezig die verspreid zijn over het hele land (Wereldspotter, 2015). De grootste vliegveld is Schiphol gevestigd in Amsterdam. In de nabijheid van Schiphol is de Rotterdam The Hague Airport gevestigd. Daarnaast vind commerciële vliegverkeer plaats vanaf Groningen, Eindhoven en Maastricht. De bereikbaarheid per vliegtuig hangt samen met de ligging van een kantoorlocatie ten opzichte van de boven benoemde vliegvelden. De vijf commerciële vliegvelden beschikken ook over een goede verbinding per openbaarvervoer die ook bijdraagt aan de bereikbaarheid van kantoorlocaties per vliegtuig. Als randvoorwaarde geldt dat een kantoorlocatie binnen één uur bereikbaar moet zijn ten opzichte van één of meerdere van de aanwezige vliegvelden (DTZ Zadelhoff, 2012).

Persoonsscheepsverkeer vindt vanuit Nederland op drie locaties plaats (Overtocht, 2015). Opvallend is dat deze drie locatie zich allen in de Randstad bevinden. Ferry's vertrekken vanuit Rotterdam, Den Haag en IJmuiden. De aanwezige scheepsverkeer heeft hoofdzakelijk één bestemming, de Verenigde Koninkrijk. Daarnaast is de verbinding van de persoonsscheepsverkeerhavens zeer beperkt met de rest van Nederland. Om deze reden speelt de bereikbaarheid per schip een minder grote rol dan de boven beschreven vervoersmiddelen.

Bijlage 3.

3.1 Interview Rodenburg (Marcel van de Velde)

Waarmee houdt jij jezelf bezig binnen Rodenburg?

Ik ben bedrijfsmakelaar B.O.G. Tezamen met onze andere makelaars ben ik ook verantwoordelijk voor de huisvesting intern. In het verleden ben ik ook actief geweest met herontwikkeling van oude kantoorpanden in Apeldoorn. Dit verliep via Gregor Vastgoed, je ziet nu veel kantoorpanden in het centrum van Apeldoorn omgetoverd worden naar appartementen. Als bedrijfsmakelaar zoek ik voortdurend de match tussen wensen en behoeften van klanten en de aanwezige panden.

Welke markt bedienen jullie, is dit voornamelijk Apeldoorn?

Voornamelijk de gemeente Apeldoorn. Daarnaast zijn we ook actief in de omliggende steden. Het blijft toch een stukje markt wat je indirect mee pakt.

Jullie zitten momenteel gevestigd op een centrumlocatie, wat is hier de reden voor?

Wij vinden het als makelaarskantoor prettig om een centrale positie te hebben binnen ons markt. Wij zijn gevestigd op een aanlooproute van het centrum, met de auto kunnen wij vanaf dit punt eenvoudig alle kanten op. Makelaars zijn voortdurend onderweg en moeten overal in de omgeving van Apeldoorn zijn, deze locatie draagt hieraan bij. De aanwezige voorzieningen in de omgeving benutten wij ook voor gesprekken met onze klanten. Denk hierbij een de lokale horeca en restaurants.

Ik hoor tussen jou verhaal door al een aantal vestigingsfactoren, zoals: voorzieningen en bereikbaarheid. Hoe belangrijk is de bereikbaarheid van deze locatie voor jullie?

Dat is leidend voor deze locatie keuze. Niet alle voor ons persoons, maar uiteraard ook voor onze klanten. Wij dienen natuurlijk ook als een aanspreekpunt waar klanten en partners terecht moeten kunnen. Het centrum van Apeldoorn is per openbaarvervoer goed bereikbaar. Het centraalstation bevindt zich op loop afstand van onze vestiging. De openbaarvervoer is dus goed geregeld. Wij hebben achter ons pand een parkeerplaats waar veel gebruik van wordt gemaakt. Wij willen ons klanten op afspraak kunnen voorzien van een eigen parkeerplek. Op deze locatie voldoen wij hier prima aan.

Vaak is parkeren in het centrum lastig, hoe spelen jullie hierop in?

Dat klopt. De meeste bedrijven die zich in het centrum van een stad vestigen zijn vaak afhankelijk van het openbaarvervoer. Een makelaarskantoor is daarentegen afhankelijk van de autobereikbaarheid. Dit komt omdat wij vaak maar voor korte tijdsbestekken aanwezig zijn op ons kantoor. Zo als je weet zijn wij recentelijk verhuist. Achter hebben wij nu een afgesloten parkeerplaats. Deze past qua grootte in ons huidige klantenportefeuille. Onze vorige locatie bevond zich ook in het centrum, daar hadden wij ook parkeerplaatsen op eigen terrein. Hier hadden wij bijvoorbeeld geen slagboom. Op zaterdag hadden we toen wel eens last van de nodige overlast, dat ligt nu gelukkig anders.

Komt al jullie personeel met de auto, ook bijvoorbeeld administratieve medewerkers?

Nee, alle woning- en bedrijfsmakelaars natuurlijk wel. Ons personeel in de front/back office komen met de fiets of openbaarvervoer. Anders zou dit ten koste gaan van onze parkeerplekken voor klanten. Wij hebben ook personeel dat van buiten Apeldoorn komt. Deze komen meerendeels met het openbaarvervoer.

Jullie hebben op jullie vorige locatie dus regelmatig last gehad van overlast met betrekking tot jullie parkeerplaatsen, hoe uit dit zich in het praktijk?

Uiteraard het zaterdagavond publiek dat bepaalde vernielingen heeft verricht. Particulieren vonden het daarnaast ook erg handig om zaterdagmiddag op ons terrien te gaan parkeren. Dit is los van het feit dat het irritant is, iets wat je in acht neemt met keuze locatie keuze. Dit zal naar mijn mening minder snel voorkomen als je op een ringlocatie zit.

In mijn checklist valt dit onder de sociale cohesie, in hoeverre speelt dit voor jullie een rol als vestigingsfactor denk aan: zwerfvuil, vandalisme en graffiti?

Ik denk dat dit voor alle eindgebruikers aan rol speelt. Vooral degene die als een fysieke aanspreekpunt dienen voor hun klanten. Onze core business is het verkopen, kopen of verhuren van vastgoed. Ik vind het dan meer als normaal dat ons eigen kantoor niet verloederd raakt. Je straalt toch wat uit naar de klanten. Gekeken naar de andere vestigingsfactoren moet ik wel eerlijk bekennen dat de sociale cohesie op een lage pitje staat. Je bent je er indirect wel bewust van, maar het is niet leidend voor de keuze van een locatie.

Wat doen jullie eraan om dit te bevorderen?

Een goed voorbeeld is het plaatsen van een slagboom geweest. Dit levert toch een stukje veiligheid op voor ons als eindgebruikers. Daarnaast worden onze parkeerplaatsen nu alleen nog maar benut voor bedrijfsactiviteiten. De sociale controle op een centrum locatie is wel goed, dus van zaken als graffiti of zwerfvuil hebben wij eigenlijk geen last.

Het woord horeca is in je verhaal al gevallen, dit categoriseer ik als de aanwezige voorzieningen op, of nabij een locatie. Hoe speelt deze vestigingsfactor een rol met betrekking tot jullie locatie keuze?

Op zakelijk niveau zitten wij regelmatig met klanten om tafel. Ik vind het prettig dat je dan zo de stad in kan lopen om een hapje te eten of iets in die geest. Nogmaals wij zitten hier hoofdzakelijk vanwege de centrale ligging, de aanwezige voorziening dragen wel bij aan ons bedrijfsproces. Dit krijg je als het ware in je schoot geworpen.

Welke voorzieningen hebben jullie het meeste baat bij als je daar heel concreet naar kijkt?

De Albert Heijn bevindt zich hier om de hoek. Dit is erg praktisch als je voor of na het werk boodschappen wilt doen. Ik weet dat veel van mijn collega's ook regelmatig langs de stoomerij lopen. Dit zijn natuurlijk gewoon praktische voorzieningen. Als ik kijk naar waar wij zakelijk veel gebruik van maken dan zijn dat toch wel de restaurants en horceagelegenheden.

Binnen een straal van 100 meter bevinden zich twee notariskantoren, één hiervan staat als het ware twee huizen verderop. Kan er gesteld worden dat zich hier een clusering van gerelateerde bedrijven bevindt?

Wij hebben zeker baat bij een aanwezigheid van Notaris kantoor Shuite Kok de Boer. Vooral met juridische vraagstukken is het ideaal dat je zo naar binnen kunt lopen. Dit is echter geen zwarewegende factor geweest om voor deze locatie te kiezen. In het centrum bevindt zich ook de hypoteker en de nodige banken. Hier hebben wij wel ons concecties. Dit maakt het wel makkelijk als een klant doorverwezen moet worden of als wij zelf nader informatie nodig hebben over bijvoorbeeld financiën.

Levert dit jullie ook schaal voordelen op?

Ik denk dat dit meer weerspiegeld wordt door het delen van kennis. In de omgeving hebben wij bedrijven zitten die complementair zijn, denk aan de banken en notarissen. Als ik hier puur kosten technisch naar kijk, dan niet. Er zijn geen collectieve kosten die onder meerdere bedrijven worden verdeeld. Rodenburg maakt onderdeel uit van dynamisch en een overkoepelende organisatie waar meerdere woning/bedrijfsmakelaars bij zijn aangesloten. Recente markt ontwikkelingen zoals duurzaamheid en domotica worden vaak aan het licht gebracht tijdens de bijeenkomsten van Dynamis. Hier halen wij ook ons innovatieve karakter vandaan.

Zouden we gekeken naar de clustering van gerelateerde bedrijven kunnen stellen dat jullie vooral een geografisch voordeel hebben van ten opzichte van bedrijven die complementair zijn?

Juist, los daarvan zijn wij een zelfstandig kantoor die hun eigen kosten dragen. Het geografisch voordeel wordt ook zichtbaar op basis van ons ligging in het centrum van Apeldoorn.

Zijn jullie eigenaar van dit pand?

Ja gelukkig wel. Voorheen huurden wij een kantoor. Huren blijft toch een bodemloze put waar veel geld in gestort wordt. Je zit toch al gauw een jaar of twintig op één locatie. Als je kijkt hoe vaak je het pand dan hebt afbetaalt schrik je daar wel van. Kostentechnisch gezien levert het ook een hoop op, kijk maar naar de huidige rentestand.

Ik kijk naar jullie oude pand vindt je deze kwa uiterlijk een opvallender? is de verhuizing dan puur kostentechnisch geweest?

Het oude pand is ook een stuk opvallender. Prachtig zon oude herenpand. Gekeken naar het karakter is dat natuurlijk prachtig. Daarbij vergeet je natuurlijk de verouderde installaties en energielasten die het met zich meebrengt. Daar zijn wij nu een heel stuk op vooruit gegaan.

Hoe belangrijk je de toegepaste architectuur voor jullie?

Wij willen uiteraard iets uitstralen voor onze klanten. Wij houden ons wel vast aan het authentieke, Rodenburg is ook een kantoor dat al erg lang bestaat in Apeldoorn. We zitten nu in een oud herenhuis waaraan we wel het nodige aan verbouwd hebben. We hebben nu een betere indeling als voorheen. De werkplekken zijn beter in gedeeld en de functie zijn beter gescheiden. Kwa uitstaling vind ik dat het geld niet in de stenen moeten zitten, een particulier die zijn woning wil verkopen ziet dat ook terug.

Wat valt naar jouw mening onder de architectuur van een kantoor?

Ik vind dat de toepassing van glas hier veel in kan betekenen. Een transparante gevel draagt daar dus zeker aan bij. Als je kijkt naar het object stralen wij toch een stukje openheid uit. Passanten kunnen vanaf de buitenkant mensen aan het werk zien, dit is toch een stukje uitnodigender dan een gesloten gevel. Zoals je hier binnen ziet hebben wij ook veel glas gebruikt om ruimtes af te scheiden. Als klanten hier rondom lopen hebben wij ook niks te verbergen. Wij hebben een goede plafond hoogte wat ook ten goede komt aan het optische gevoel. Bij veel makelaarskantoren zie je vaak woningpresentaties in de gevel hangen, dit doen wij bewust niet. Tegenwoordig kunnen klanten via Funda eenvoudig alle woningen in zien, waardoor dit niet essentieel is. Een kale gevel vind ik dan persoonlijk een stuk mooier.

Energielasten hebben wij het al kort over gehad, duurzame installaties dragen hieraan bij, maken jullie hier op locatie gebruik van?

Duurzaamheid wordt steeds belangrijker. In mijn klantenkring zie ik dat voortdurend terug. Een kantoor is nou eenmaal stukken aantrekkelijker als de energielasten laag zijn. Ik moet eerlijk bekennen dat wij daar niks meedoen. Het staat op een laag pitje. Wij hebben wel bewegings sensoren dit scheelt natuurlijk wel.

Hoe belangrijk is duurzaamheid voor jullie als eindgebruikers?

Wij zijn ons er wel van bewust, maar het is geen harde vestigingsfactor voor ons als partij. Nogmaals ik zie in de praktijk wel de partijen soms hun keuze hierop baseren, maar het kostenverhaal gaat dan vaak voor. Vaak zijn de inpassingskosten van duurzame installaties erg hoog. Het rendement wat er volgens behaald wordt is naar mijn mening minimaal. Ik verwacht dat wij in de toekomst wel hieraan zullen moeten toegeven. Vanuit het rijk wordt er ook steeds meer druk op bedrijven uitgeoefend op een duurzaam karakter te implementeren.

Het adaptief vermogen van kantoorobjecten draagt bij aan hoeverre een pand instaat is om te reageren op veranderd gebruik, hebben jullie hier rekening mee gehouden?

Als ik kijk naar ons nieuwe locatie is hier geen rekening mee gehouden. Wij zitten nu in een voormalig herenhuis, dat maakt het al een stuk lastiger om deze zaken te implementeren. De klassieke maten wijken erg af van de hedendaags toegepaste stramien. Al moet ik wel zeggen dat ons kantoor prima zou kunnen worden omgetoverd tot appartementen. Het feit dat wij nu eigenaar zijn speelt daar ook een rol in mee. Wij zullen de aankomende jaren niet snel verhuizen en kwa grote past dit pand prima bij ons organisatie.

Zouden jullie het gedeeltelijk wel kunnen onder verhuren aan externe partijen bij krimp?

Ja zeker. Dit hangt samen met de nabije ligging ten opzichte van het centrum. Wij zouden hier bijvoorbeeld prima een hypotheekadviseur kunnen huisvesten. Bouwtechnische moet dit ook lukken. Zoals je zit hebben wij een aparte balie, deze zou een overkoepelde functie kunnen krijgen als dit het geval is. Daarnaast beschikken wij over meerdere bouwlagen waar externe eenvoudig gehuisvest kunnen worden.

Waar blijkt het uit dat dit bouwtechnisch eenvoudig te realiseren is?

Kijk maar om je heen. Wij hebben lichtscheidingswanden toegepast deze kunnen simpel verplaatst worden waardoor je gescheiden ruimtes kan creëren. Dit komt ten goede aan de flexibiliteit van het pand. Ons trappenhuis bevindt zich ook gunstig hiervoor. Leidend bij het huisvesten van externen is het realiseren van een zelfstandige units. Denk de scheidingswanden weg dan houdt je de entree en trappenhuis over. Hier kan gemakkelijk omheen gebouwd worden.

Werken jullie wel eens samen met gemeenten?

Dit komt voornamelijk voor bij het aanvragen van vergunningen, of wanneer de haalbaarheid van plannen beoordeeld moeten worden. Wij krijgen wel eens vragen vanuit ons klantenkring of een bepaald idee wel of niet haalbaar is. Zo hebben wij regelmatig de gemeente Apeldoorn nodig voor dit soort zaken.

Hoe beoordelen jullie dit soort plannen vanuit het publieke belang?

Het beleid van een gemeente geeft hier veel informatie over. Daarnaast is het bestemmingsplan ook leidend. Als de gemeente Apeldoorn bijvoorbeeld meer studentenhuisvesting wil binnen de regio, dan wordt natuurlijk de haalbaarheid van het realiseren van studentenhuisvesting groter. Dit wordt voornamelijk zichtbaar als een bestemmingsplan gewijzigd moet worden. Door hier gedetailleerd onderzoek naar te doen kan de haalbaarheid getoetst worden.

Wat is jou mening over de effectiviteit van een samenwerking tussen een gemeente en een private partij?

Jij duidt hiermee op een PPS systeem. Ik moet eerlijk bekennen dat dit in Apeldoorn vrij weinig voorkomt. Wij zijn als partij ook te klein om deze werkwijze te hanteren. Het lastige is vaak de achterliggende visie van een private partij ten opzichte van een gemeente. Daarom is het ook een gevoelig onderwerp. Een commerciële partij heeft vaak als doel om winst te maken tegen zo laag mogelijke kosten. Een gemeente handelt in het publieke belang en moet zijn beslissingen ook kunnen verantwoorden. Het verschil in de gedachtegang maakt het erg moeilijk om samen te werken of om tot consensus te komen bij bepaalde beslissingen.

Wat zou je gemeente kunnen doen om de samenwerking met private partijen te verbeteren?

“Private partijen” is een ruim begrip. Het ligt eraan met wat voor soort private partij de gemeente in zee wil gaan. Zoals ik zojuist al benoemd heb botsen de belangen vaak. Er zijn private partijen die commercieel zijn en een maatschappelijk doeleinde hebben, deze kunnen prima werken met de gemeente in een PPS systeem. Het is een kwestie van geven en nemen, hierdoor zal zowel de gemeente als private partijen beiden in dit soort gevallen wat water bij de wijn moet doen. Vaak gaat het de private partijen hoofdzakelijk om het kostenverhaal om bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimten. Dit werkt in de praktijk anders. Daarnaast moet de gemeente niet proberen om een commerciële partij te veranderen in een maatschappelijk instantie.

3.2 Interview Kadaster (Sjaak Diels)

Geschiedt jullie huisvesting via het Rijksgebbouwendienst?

Nee, inmiddels is dat overgegaan naar het Rijksvastgoedbedrijf. Wij zijn gelukkig een ZBO (zelfstandig bestuursorgaan) gelukkig hoeven wij ook geen PPS systemen aan te gaan zoals het rijksvastgoedbedrijf dat heeft. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft moeite om het op te zetten. Het probleem is dat het Rijksvastgoedbedrijf veel oude panden heeft waar leegstand heerst. Daar zitten wij als Kadaster niet op te wachten. Maar je kunt wel verplicht worden om daar gebruik van te maken. Daar proberen ze nu grip op te krijgen.

Hoe werkt dit in de praktijk?

Als wij goedkoper huisvesting kunnen krijgen dan het rijksvastgoedbedrijf ons aanbiedt, dan nemen we zelf het heft in handen.

Jullie hebben het dus wel deels zelf in handen?

Ja, dit klopt. De benchmark waar wij als ZBO deel van uit maken kan goed aantonen dat wij goedkoper kunnen zitten. Dat neemt niet weg dat als er nu zes huurcontracten aflopen, en dat wij niet gaan heroverwegen om elders te gaan zitten. Hoe staat het met de duurzaamheid van panden, ligt het op een AA locatie? Zijn dat de vraagstukken die hier leidend in zijn. Dan oriënteren we wel naar de gebouwen die het Rijksvastgoedbedrijf in portefeuille heeft. Dan maken we pas een keuze.

Waarom kan deze procedure stroef verlopen?

Wij hebben over het hele land vestigingen voor onze landmeters. Daarnaast hebben we een afdeling van waterschappen en natuurlijkadvies. Vroeger waren dit allemaal zelfstandige directies. Deze zijn allemaal samengevoegd tot deze locatie. Daarbij is het leidend geweest dat wij op AA locatie willen zitten. Denk hierbij aan een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer, ons personeel krijgen dit ook totaal vergoed. Als wij nu weer landelijke afdelingen gaan samenvoegen ontstaat een vreemde reisbeweging.

Ik hoor al een aantal vestigingsfactoren voorbij komen, kan je hier iets meer over vertellen?

Wij proberen zo ook samen te werken met partijen dit in ons vakgebied thuis horen, denk aan Rijkswaterstaat, of provincies. Zij huizen dan ook bij ons in.

Waarmee houdt jij jezelf mee bezig binnen het Kadaster?

Ik ben Senior adviseur Facility management, voor huisvesting en hardservices. Het onderhoud van gebouwen is hier bijvoorbeeld onderdeel van. Momenteel is een nieuwe milieuwet in getreden. De CO2 moet worden terug gedrongen. Daarbij krijgen huurders of eigenaren van gebouwen de verplichting om hier aan mee te werken. Zodoende heb ik net een vergadering gehad over het plaatsen van zonnepanelen op deze locatie. Hier zit ook een warmtepomp, het probleem is om hier een balans in te vinden. In Groningen loopt binnenkort onze huurcontract af, wij willen voor tien jaar een nieuwe huurovereenkomst aangaan en dan toetsen wij het huidige gebouw aan duurzaamheid.

Wat gaat de verhuurder er zelf insteken en wat willen wij er als goede huurder insteken, zijn de vraagstukken waar we nu mee bezig zijn.

Hoe meten jullie duurzaamheid?

Wij hanteren het Breeamsysteem. Als je kijkt naar duurzame panden moet je denken aan de Zuidas. Deloitte heeft recentelijk op de Zuidas een nieuwe pand gerealiseerd voorzien van Breeam Outstanding. Dit zijn mooie projecten. Wij nu bezig om deze scores ook voor onze panden te behalen.

Breeam is uit Amerika overgekomen, in Nederland werkten wij altijd met een EPG, waarom gaan jullie nu over op Breeam?

Het is internationaal aanvaardt. Het wordt nu ook globaal erkend. Wij omarmen dat allemaal omdat wij ook vergelijkbaar willen zijn.

Hebben jullie naast de huidige warmtepomp ook andere duurzame installaties op deze locatie?

Wij nu bezig met het plaatsen van LED verlichting. Daarnaast hebben wij overal bewegingssensoren en stimuleren wij het gebruik van openbaar vervoer. Bij onze locatie op het businesspark in Apeldoorn hebben wij veel aanloop van externen dus daar speelt het wat minder, men komt merendeels met de auto. We kijken dus ook naar het autogebruik, momenteel zijn we ook bezig met waterstof auto's en elektrische auto's voor ons personeel.

Ik hoor heel veel duurzaamheid terugkomen wat is hier de reden van?

Dit is hot op dit moment. Het openbaarbestuur legt ons dit op, zij bepalen als het ware onze agenda als ZBO.

Is duurzaamheid dan een van de zwaarstwegende vestigingsfactoren voor jullie?

Ja, dit gaan steeds zwaarder wegen. De meeste huurcontracten lopen momenteel allemaal af daarom zijn wij er momenteel druk mee bezig om dit te implementeren. Dit zie je ook terug in onze meervoudig onderhoudsplannen. Gaan we ons ergens anders vestigen of gaan we de huidige panden upgraden. Dit kan vaak ook middels incentives, wij kunnen ook zeggen het geld willen wij direct in het pand stoppen. In dit pand zijn we momenteel alle installaties in kaart aan het brengen om deze vervolgens te voorzien van een energetische systeem. Daarnaast zijn we bezig met windturbines, gezien de hoogte van het gebouw kan dit prima.

Jullie kwalificeren het dus als een stukje uitstraling?

Dat klopt, wij zijn een bestuursorgaan. Het raad van bestuur wil graag een mooi pand hebben, maar als wij gaan nieuwbouwen en deze vestiging achterlaten, is de leegstand ook niet echt duurzaam. Duurzaamheid gaat bij ons heel ver, zelfs in de gedragscode van ons personeel. Ons afval wordt ook gescheiden, dit zijn allemaal doortrekkingen van de gedragscode met betrekking tot duurzaamheid.

Hoe belangrijk is architectuur voor jullie?

Daar hebben we niet echt een beleid in. Wij hebben wel mensen op top posities die zeggen "Dit vindt ik mooi". Als wij zouden nu ruwbouwen moet dit Europees worden aanbesteed, als ik dan kijk naar

gunning criteria, staat duurzaamheid en ligging wel voorop. Wij zijn een behouden organisatie. Wij proberen betrouwbaarheid uit te stralen. Wij moeten ons ook constant verantwoorden ten opzichte van het publiek. Wij stellen wel een visie op waarmee een architect moet gaan werken, denk een onderhoud bijvoorbeeld. Ons boodschap gaat om rechtszekerheid, betrouwbaarheid en een stukje welvaart. Dit willen wij ook uitstralen.

Wat is het uiteindelijk bepalend geweest voor jullie als eindgebruikers om hier te gaan zitten?

Het is beeldbepalend. In Apeldoorn zijn wij met het Centraal Beheer en Achmea de grootste partijen. De gemeente wil ons graag hebben omdat wij een belangrijke speler zijn. Zo ga je samen kijken wat de mogelijkheden zijn. Zo breng je een aantal eisen in kaart. Er is niet veel hoogbouw in het centrum van Apeldoorn, het is dus wel een beeldbepalend gebouw. Bereikbaarheid per openbaarvervoer is voor ons heel belangrijk vandaar ook deze vestiging. Het ligt in het centrum daarnaast ook dichtbij het centraalstation van Apeldoorn.

Hoe zit het met de parkeergelegenheid?

Recentelijk is de hier aan de overkant aan parkeergarage gerealiseerd. Wij hebben de onderste verdieping meebetaald en dat hebben wij nu in gebruik. Op onze ringlocatie hebben wij op ons terrein veel parkeergelegenheid en daarnaast een grote fietsenstalling. Ons beleid is wel alleen personeel met een persoonsgebonden auto parkeergelegenheid krijgt. Als de tijd niet lonend is voor personeel om met het openbaarvervoer te komen, komt men ook in aanmerking voor een parkeerplek. Wij werken wel met staffels.

Bereikbaarheid per openbaarvervoer is dus essentieel, hoe zit met jullie ringlocatie?

Wij zijn destijds samen met de belastingdienst en centraal beheer die beiden op het Businesspark zijn gevestigd bezig geweest met het realiseren van extra buslijnen. Dit is ook gelukt verleden jaar is dit tot stand gekomen. Het wordt ook gewaardeerd door ons personeel.

Waarom zouden jullie dan niet kiezen voor een extra centrum locatie?

We hebben hier aan ITC afdeling dit is geschaduwd, dan kijken we niet zozeer naar de impact van bereikbaarheid, maar meer naar de veiligheid van de locatie. Dat aspect heeft dan een hogere gemiddelde weging. Daarnaast zijn er ook veel ITC medewerkers die van buiten de plaats moeten komen, de bereikbaarheid per auto wordt dan ook belangrijker.

Speelt het adaptief vermogen van dit pand voor jullie een rol?

Het pand is ooit in het verleden kaal gestript. Er zijn oorspronkelijk ook bepaalde stramien voor gebruikt. Dit pand is redelijk genormeerd. Er moeten wel constructieve ingrepen worden uitgevoerd om het pand geschikt te maken voor de komende jaren, omdat je vast zit aan een bepaalde indelingen. De klassieke maten van vroeger zijn moeilijk om te herontwikkelen. Denk aan een nieuwe werkplek omgeving. Dat kan niet goed in dit pand worden gerealiseerd. Toen al onze directies zijn samengevoegd in 2007 hadden wij een bezetting van rond de tachtig procent. Door nieuwe ontwikkelingen zoals thuiswerken en digitalisering is dit vervallen naar vijftig procent. Wij onderverhuren nu ook bepaalde verdiepingen. Dit is echter niet onze core business, wij willen zelfstandig zijn.

Speelt de clustering van bedrijven die complementair zijn hier een rol?

Nu nog niet. Ook daar zijn we momenteel mee bezig. Het realiseren van commerciële plinten kunnen hieraan kunnen bijdragen. Ons restaurant bevindt zich nu op de bovenste verdieping, eigenlijk zou je het beste de onderste verdieping kunnen openbrekend en deze hier vestigen samen met een commercieel stuk erbij. Mensen kunnen dan beter vergaderen, zet er gerelateerde bedrijven in waar het Kadaster veel zaken mee doet.

Hoe staat het met de clustering van gerelateerde bedrijven op dit moment?

Het blijft lastig om te verwezenlijken. We kunnen niet zomaar samenwerken met bijvoorbeeld makelaars omdat dat een concurrentie gevoelige markt is. Die komt niet ten goede aan de rechtvaardigheid die wij willen uitstralen. Wij hebben een hoop kennis in huis en moeten heel voorzichtig zijn.

Hoe werk het momenteel met het delen van kennis?

We hebben in Apeldoorn zoals eerder benoemd twee locaties, momenteel kijken we wie er het meest met elkaar in contact staan, je wilt graag de mensen bij elkaar zetten die het meest met elkaar werken. Zelf zit ik in een manifestgroep tezamen met alle huisvestingsgoeroe's van de ZBO's. Wij zijn dan voortdurend bezig met het benchmarken van huisvesting. Wij wisselen heel veel kennis uit over huisvesting en hoe dat verbeterd kan worden. Over beide locaties gezien doen wij dit niet.

Hoe zit het dan met schaalvoordelen?

Met de bedrijven op deze locatie doen wij hier niks mee. In ons manifestgroep wel. Denk aan auto's en bedrijfsmatige inkopen. Het lastige is dat alle ZBO's hier anders mee omgaan, wij willen wel maar in het praktijk lukt dit niet altijd.

Hoe zit het met de sociale cohesie?

Daar proberen wij heel veel aan te doen. We willen midden in het gemeenschap staan door met de gemeente afspraken te maken. Zo gooien we bijvoorbeeld ons pand open voor de avond vierdaagse in Nijmegen, deelnemers kunnen dan bij ons overnachten. Dat soort zaken doen we wel. Vroeger lag dit beter omdat wij veel samenwerkten met een provincie nu is het wat zakelijker. Wij zijn nu een landelijk orgaan.

Hoe zou je dit meten?

Het is lastig omdat je er als organisatie weinig van merkt. Wij willen ons niet in het daglicht zetten. Wij helpen wel minder validen aan het werk. Dit is een stukje socialreturn aan de maatschappij. Het speelt bij ons meer een rol in de gedragscode.

Hebben de aanwezige van voorzieningen bijgedragen aan de keuze voor de centrumlocatie?

Ja, dat hebben wij eigenlijk overal. Wij zitten eigenlijk als partij altijd naast een centraalstation. Voor deze locatie ligt het wel anders omdat hier andere vestigingsfactoren zwaarder wegen. Op AA locaties wordt dit in je schoot geworpen. Wij hebben intern catering, vergader- en congres ruimte geregeld.

Werken jullie weleens met een PPS systeem?

Wij zijn dit gelukkig niet verplicht. Bepaalde ZBO's zijn verplicht om bij nieuwbouw een PPS constructie aan te gaan. Het probleem met een PPS systeem is vaak dat er hele strakke contracten worden gehanteerd. De

regering stelt zich niet flexibel op waardoor heel veel keuzes vooraf vaststaan. Achteraf kan hier geen invloed op uitgeoefend worden.

Waaruit blijkt dat de contracten minder flexibel zijn?

Aan een PPS constructie zit men al gauw dertig jaar vast. Dit hangt samen met de exploitatieperiode van een nieuwbouw pand. Als wij tussentijds aanpassingen willen verrichten in het pand of op het terrein dan is dit lastig te verwezenlijken omdat de regering zich beroept op de contracten die vooraf zijn opgesteld. Vastgoed is nu eenmaal dynamisch, werkplekken moeten tussentijds worden aanpast door nieuwe marktontwikkelingen. Wij kunnen bijvoorbeeld niet vooraf voorspellen welke indeling van het pand het meest rendeert.

Wat kan de regering doen om de samenwerking tussen publiek en private partijen te versterken?

Zij kunnen het beste een ondersteunende rol aannemen in plaats van een uitvoerende rol. Het Rijksvastgoedbedrijf zou zich beter kunnen opstellen als een kennisbank die meedenkt over welke panden passen bij een bepaalde marktpartij. In de praktijk worden sommige partijen gedwongen om zich te vestigen in een bepaalde pand. Daarnaast zouden de contracten bij PPS constructie flexibeler moeten zijn. Dit kan behaald worden door de wetgeving te versoepelen. Private partijen krijgen dan meer vrijheid.

Wat kunnen private partijen doen om de samenwerking tussen publiek en private partijen te versterken?

Ik vind zelf de onafhankelijkheid van private partijen hier vaak een knelpunt is. Wij zetten wel eens vraagstukken uit aan grote partijen zoals CBRE en DTZ Zadelhoff. Het probleem is dat deze partijen zelf heel veel vastgoed in hun portefeuille hebben, die botst met de onafhankelijkheid van deze vraagstukken. Iedereen weet hoe het er aan toe gaat in de vastgoedwereld.

3.3 Interview Kadaster (Frits Brentjens)

Zou je jezelf eens kunnen voorstellen?

Ik ben Frits Brentjens, programma directeur voor de implementatie van huisvestingsvisie en masterplannen. De rijksoverheid heeft een masterplan opgesteld met als uitgangspunt dat het aantal kantoorlocaties wordt terug gedrongen. Het doel hiervan is om €120.000.000 te bezuinigen. Dit gedeelte van het masterplan heb ik voor de belastingdienst geïmplementeerd.

Wat zijn de gevolgen van het masterplan van de belastingdienst?

Er worden vijftientig locaties gesloten, waarbij tussen de acht- en tienduizend mensen worden verplaatst door het land.

In andere woorden: jullie gaan minder ruimte gebruiken, maar wel met het zelfde aantal Fte's?

Dat klopt. Een aantal ruimtes hebben wij veranderd naar een AGA omgeving, dit hangt samen met de fysieke vormgeving van een werkplek. Hierdoor neemt de benodigde ruimte per FTE af, waardoor panden kunnen worden afgestoten. Door een aantal ingrijpende verbouwingen uit te voeren is het mogelijk gemaakt om zoveel panden af te stoten.

Wat voor soort kantoorpanden zijn af gestoten?

Dit zijn voornamelijk de kleinere locaties. Op de grotere locaties bevindt zich een concentratie, die vaak binnen een gemeente goed gepositioneerd is. Dit maakt het lastig om deze specifieke locaties af te stoten, omdat het vaak veel geld kost. De afgestoten panden bedragen in circa omvang 1600m².

Heeft dit te maken met het nieuwe werken?

Dit klopt. Dit heeft te maken met digitaliseren en gedrag. Alle werknemers zijn voorzien van smartphones en laptops. Grotendeels van de panden zijn ingericht naar AGA omgeving. Daarnaast implementeren wij programma's om het gedrag van personeel te gaan beïnvloeden.

Ben je verantwoordelijk geweest voor de huisvesting van de belastingdienst in Apeldoorn?

Gedeeltelijk, ik leid als het ware een stuurgroep die wijzigingen doorvoert. Met de inrichting bemoei ik mij verder niet mee. De verhuizing die nu ingang is gezet leid ik wel. Een gedeelte van het personeel zit zich in het Walterbos complex (Apeldoorn centrum) bevindt hebben wij verhuisd naar deze locatie (Apeldoorn ring). De reden hiervoor is het efficiënter gebruiken van onze kantoren.

De Quintax locatie behoort tot een ringlocatie, wat is voor jullie als eindgebruikers leidend om hier te gaan zitten?

Over het algemeen gaan wij dicht bij een station zitten. Dat is eigenlijk keuze één. Wij gaan minder en minder zitten aan ring locaties, omdat het streven is dat ons personeel met het openbaarvervoer komt. Wij proberen dus in die zin het gebruik van de eigen auto terug te demotiveren. Onze nieuwe locaties realiseren wij altijd naast een centraal station. Als ik kijk naar nieuwbouwprojecten, bijvoorbeeld de nieuwe locatie in Doetinchem, bevindt zich naast het centraal station. Het zelfde geldt voor Breda, wat zich boven de ov terminal bevindt. Zoals hier aan de ring doen wij nooit meer, echter is dit een bijzondere situatie. Op deze locatie bevindt zich het automatisering centrum van de Belastingdienst. Om deze reden hebben wij te maken met allerlei beveiligingsissues, dat is op zijn beurt moeilijk nabij een station te realiseren. Dus liggen wij liever iets afgelegen.

Dus puur vanwege de beveiligingsmaatregelen zijn jullie hier gaan zitten, ben je van mening dat dit eindgebruiker gebonden is?

Ja, van dit soort locatie hebben wij er niet veel, dit is een hele bijzondere. Op de locatie bevinden zich allerlei uitwijken zoals het centraal beheer en dan wegen de beveiligingsmaatregelen toch echt het zwaarste. Wij zouden normaliter toch echt liever naast een station zitten.

Spelen er nog andere factoren een rol om hier te gaan zitten?

Het automatiseringscentrum beschikt over personeel die uit het hele land komt, men reist veel. Deze locatie bevindt zich dicht bij de snelweg wat hieraan ten goede komt. Daarnaast als je naar deze locatie kijkt zie je dat er een hek omheen staat. Dit doe is in een woonwijk niet zo snel en bij een station ook niet. Plus je moet de ruimte er om heen hebben voor alle toeleverancier etc.

Veiligheid weegt dus het zwaarst?

Correct.

Toekomst technisch streven jullie dus naar locaties waar het personeel met het openbaarvervoer komt, echter ligt dit hier wel anders?

Ik ben alle locaties langs geweest en op een tweetal locaties na ligt alles binnen maximaal vijf minuten lopen van het station.

Is dit dan toch een beetje het zwarte schaap?

We zitten toch met een bepaalde vastgoedportefeuille. In Maastricht zitten wij ook best ver vanaf het station, maar we hebben daar een eigen pand. Wij gaan geen pand verlaten om een nieuwe te huren. De bouwkosten liggen momenteel erg hoog los van de huurpenningen. Nieuwbouwen doen wij eigenlijk ook niet meer, tegenstelling tot het kopen van bestaande panden. Als het pand goed functioneert gaan wij geen onnodige kosten maken.

Ik wil graag dit pand als voorbeeld nemen, zou je kunnen stellen dat gezien het aantal werknemers dat moet reizen van of buiten de plaats moeten komen dat de parkeergelegenheid hier ook van belang is?

Wij hanteren geen bijzondere parkeereis, de gemeente hanteert normen voor het parkeerbeleid en daar voldoen wij aan. Klanten worden niet zomaar toegelaten alles geschiedt bij ons op afspraak bij ons, dit scheelt ook in het benodigde aantal parkeerplekken.

En bijvoorbeeld architectuur, hebben jullie een visitekaartje dat jullie willen uitstralen, speelt dit een grote rol?

Nee, wij willen soberheid uitstralen. Het wordt natuurlijk gefinancierd door middel van rijksmiddelen. Wij willen niet dat iedereen denkt wat een prachtige panden, als je binnen komt overweldigd door luxe. Dat absoluut niet soberheid en duurzaamheid staat voorop. Dit is in het verleden wel anders geweest. Daar kijken we nu ook naar neem als voorbeeld het Walterbos complex die heeft marmeren vloeren, hierdoor is de uitstraling veel chiquer. Daar hebben we achteraf spijt van. Wij

halen wel altijd bekende architecten binnen, dit voornamelijk van de functionaliteit van de panden. Uitstraling staat niet voorop.

Wat valt concreet onder de architectuur van een kantoorobject?

De Rijksvastgoeddienst stelt bepaalde kaders waar wij ons aan moeten houden. Denk hierbij aan eisen met betrekking tot het klimaat en akoestiek van een pand. Ons streven is om binnen deze kaders een transparant pand te creëren die functioneel is. Daarnaast hechten wij waarde aan een generiek pand, omdat het maar zo kan zijn dat over een aantal jaar een andere overheidsinstelling zich hier huisvest.

Jullie proberen dus een pand te realiseren die instaat is om te reageren op veranderd gebruik?

Dat klopt. Nu zitten wij hier maar de Belastingdienst zou in de toekomst fors kunnen krimpen en hierop willen wij kunnen inspelen. Indien er dan een verschuiving plaats vindt krijgen de nieuwe gebruikers het pand zoals het is. De eindgebruiker heeft dan erg weinig invloed op de inrichting.

In mijn onderzoek behoort dit tot het adaptief vermogen van een kantoorobject, welke concrete elementen vallen hieronder?

Wij werken met een standard stramienmaat die binnen alle kantoren over het hele land wordt toegepast. Wij gebruiken lichte scheidingswanden en leidingen bevinden in de plafonds op alle separate gedeelten van onze panden.

Proberen jullie ook kantoren dusdanig in te richten dat vleugels kunnen worden afgestoten bij veranderd gebruik?

Het beleid van de rijksoverheid is om zoveel mogelijk panden in eigen bezit te krijgen. Dit is een kostentechnisch verhaal. Geen huurpanden meer dus, dit is toch geld stoppen in een bodemloze put.

Kopen is altijd voordeliger, dit kan echter niet altijd overal. Er ligt altijd kosten en baten verhaal ten grondslag. Wij zullen dus nooit een eigen pand verhuren aan een externe huurder. Wat wel kan bij krimp is een aantal vleugels teruggeven aan de rijksoverheid die dan zorg draagt dat een ander departement wordt gehuisvest. Het verschuift binnen de rijksoverheid.

Het woord duurzaamheid is al eens gevallen in jouw verhaal is dit een belangrijk factor voor jullie?

Ja, dit komt vanuit de overheid, hoe je het ook wend of keert wij zijn een politieke organisatie. Waar de regering voor gaat, krijgen wij dus gewoon mee. Wij kijken naar toegepast materiaal, leveranciers en het levensduur van interieur.

Werken jullie dan ook met een vastgestelde energieprestatienorm die behaald moet worden?

Ongetwijfeld, maar wat het exact is kan is geen uitspraak over doen. De hardware van een pand volgt de eisen van de rijksoverheid.

Maken jullie hier op deze locatie gebruik van zonnepanelen of andere duurzame installaties?

Niet dat ik weet. Wij gaan niet op basis van een besluit alle installaties aanpassen, dit kost veel geld. Alleen als de huidige installaties verouderen nemen wij alle nieuwe eisen daarin op. Zolang daar geen reden voor is passen wij het niet aan. Bij nieuwbouw ligt dit natuurlijk anders. Als wij een bestaande pand moeten renoveren kan er niet gewerkt worden, daar is bij ons geen sprake van. In andere woorden dit kost te veel geld, probeer maar een opvang locatie te vinden voor 1500 werknemers. Dit is erg lastig.

Kijkend naar deze locatie, zou er gesteld kunnen worden dat jullie hier zijn gevestigd vanwege partners in de nabije omgeving. Aan de overkant van de straat bevindt zich het Businesspark, heeft dit enigszins een rol gespeeld?

Nee totaal niet. Ik zeg heel stellig nee, in principe is dit niet bepalend geweest voor de locatie keuze. Er is bij ons niet echt sprake van een bedrijf partnerschap. Wij zitten wel voornamelijk bij kantoren in de omgeving en proberen productiebedrijven te vermijden. Wat hier toen speelde was, wij hadden hier in de buurt een aantal locaties waar ons personeel versnipperd over was verspreid. Dan ga je wel kijken wat er in de omgeving vrijkomt aan ruimte.

Heb je achteraf gezien wel iets aan de nabij gelegen bedrijven?

Misschien heeft ons personeel uit de automatiseringstak wel wat relaties met de omliggende bedrijven. Uit bestuurlijke vlak gezien omtrent huisvest speelt dit geen rol.

Verdelen jullie wel collectieve kosten met de omliggende bedrijven?

Nee, wij hebben ons eigen contracten voor zowel beveiliging, als schoonmaak en catering. Dat doen we puur voor ons zelf. Daarnaast gaat de schoonmaak en beveiliging via het rijk allemaal, er bestaat een rijks schoonmaak organisatie en een rijks beveiligingsorganisatie. Deze huren wij in tegen landelijk vastgestelde tarieven. Wij zullen niet met omliggende bedrijven samenwerken om kosten te verdelen.

Zou je hier van een voordeel in zien?

Normaal heeft schaalvoordelen altijd zijn voordelen. Maar als grootste werkgever van Nederland hebben we als geheel al te maken met schaalvoordelen. Er staat wel tegenover dat wij veel meer eisen stellen als een willekeurig particulier bedrijf. Ten aanzien van integriteit, screening. Dit normen die wij leggen zijn dus wel aanzienlijk hoger als andere bedrijven. Dit brengt ook extra kosten met zich mee.

Speelt het begrip sociale cohesie een rol bij jullie?

Dit speelt bij ons meer een rol binnen het kantoor als op de locatie. Waar hanteren wel een generieke uitstraling gekeken naar de toegepaste architectuur. Als ik kijk naar locatie van ons die zich in woonwijken bevinden bieden wij wel ons parkeergarages aan de bewoners in de avonduren en weekend.

Sociale cohesie blijft lastig om de meten, het blijft subjectief. Wat kijk je naar termen als graffiti, zwerfvuil en slagschaduw?

Tot mijn verbazing komen deze zaken heel vaak voor bij onze panden. Het blijven natuurlijk rijkskantoren, een politiebureau zou je ook niet zo snel bekladden. Wij zitten over het algemeen in goed verlichte delen, vaak in het centrum van de stad. De sociale controle in het centrum van een stad is vaak ook goed geregeld.

Ik kan me voorstellen dat de aanwezige voorzieningen in de nabije omgeving niet zozeer een rol hebben gespeeld bij de selectie van deze locatie?

Dat kopt. Ik ben wel destijds toen ik nog directeur was van deze locatie, bezig geweest met de realisatie van meer buslijnen richting deze locatie. Reden hiervoor was het feit dat de dichtbij zijnde bushalte twintig minuten lopen was.

Is de gemeente jullie hiermee uiteindelijk tegemoetgekomen?

Nee, dat vond ik destijds heel vreemd als grootste werkgevers van Apeldoorn. In Eindhoven is de gemeente ons recentelijk wel tegemoet gekomen met het realiseren van extra buslijnen, deze zijn verhoogd van twee per uur naar acht.

Zijn er los van de besproken vestigingsfactoren nog elementen die ik gemist heb?

Nee. Het allerbelangrijkste ik voor ons de ligging nabij een station. Dit ligt hier natuurlijk anders vanuit veiligheidsoverwegingen.

Werken jullie veel samen met gemeenten?

Wij hebben de gemeente altijd nodig, al gaat het maar om de gebed van bestemmingen. Toen wij destijds onze locatie op het stationsplein hebben gerealiseerd pasten wij binnen het beleid van de gemeente Apeldoorn. Als je kijkt naar de toegepaste architectuur past die ook in de bestaande omgeving. Daarnaast hebben wij ze altijd nodig voor het verkrijgen van vergunningen. Wij zullen nooit iets realiseren puur op basis van ons eigen identiteit, wij kijken altijd mee wat de gemeente wenst. Zoals eerder besproken zijn wij afhankelijk van de gemeente, kijk maar naar het verhaal omtrent busverbindingen.

Staat de gemeente altijd open voor samenwerking met private partijen?

Nee, uiteindelijk hebben wij zelf de buslijnen voor deze locatie moeten versterken.

Vind je van de openstelling van de gemeente in deze situatie?

Wij hebben ons met ons er erg over verbaasd. Wij konden het niet plaatsen, nogmaals wij zijn de grootste werkgever van heel Apeldoorn.

Wat kan de gemeente doen om het verband met private partijen te versterken?

Ik denk dat vaak in de faciliteiten als vergunningen voor parkeergelegenheid, dat het heel lastig is. Ik maak dat nu in Eindhoven mee. Daar hebben wij de bewoning van een complex behoorlijk verdicht met zo'n 2000 werknemers. Het probleem is dat wij vrij weinig parkeergelegenheid hebben op locatie. Eerder was het vrij parkeren in de omgeving, dat is gewijzigd naar betaald, echter geeft de gemeente ons geen alternatief. Regel dan extra parkeergelegenheid aan de rand van een stad of carpoolplekken. Ik vind dat de gemeente hier handiger op moet kunnen anticiperen.

Is het dan een kwestie van de hiërarchie binnen de gemeente waar het dan mis loopt?

Het gaat er altijd heel stroef. Alle grote organisaties werken altijd moeizaam, dit geldt voor ons ook. Als ik kijk hoe wij het hebben geregeld met telefonische bereikbaarheid voor klanten en vriendelijkheid kan de gemeente nog heel veel leren.

Wat zou je als private partij kunnen doen kunnen het contact met de gemeente te verbeteren?

Wij maken gebruik van PPS constructies. Dat speelt nu in Breda en Groningen een rol. Wij zijn er nog niet onverdeeld uit of dat nou de oplossing is. Destijds in Doetinchem waar PPS ook van toepassing was, hadden wij er heel veel last van. Reden hiervoor was het feit dat de materiaal leverancier, die uiteindelijk ook het beheer ging verzorgen, de hoofdprijs aan boetes en dwangsommen moest betalen vanwege een te late oplevering. Dit hing samen met de vooraf opgesteld contracten die een harde aard hadden door de gemeente. Achteraf werden deze boetes aan ons als eindgebruiker doorberekend in de beheer fase.

3.4 Interview Monuta (Chris van der Maten)

Wat is je functie binnen Monuta?

Ik ben verantwoordelijk voor alle vastgoed van Monuta. Zowel crematoria als bedrijfsmatig. Daarnaast ben ik ook verantwoordelijk voor de exploitatie van panden. Het is erg breed, ik houd me zelf het meest bezig met de uitvoering. Mijn collega's zijn verantwoordelijk voor het voortraject en ik ben van de uitvoering.

Houd jij je ook bezig met het afstoten van panden?

Daar zijn we samen verantwoordelijk voor. Ik krijg natuurlijk van alles mee over de planvorming van mijn collega's.

Je geeft al dat jij je bezig houdt met het renoveren en realiseren van bestaand vastgoed, ben je ook betrokken geweest bij de selectie van deze pand?

Nee, ik werk hier nu een jaar of zes, dit pand is zoon dertien jaar geleden aangekocht. Ik houd mij wel bezig met de verbouwingen en renovaties intern op dit moment. Dit pand is wel echt jaarlijks in beweging. We zien ook wel als je kijkt naar de huurders die wij hebben dat dit wel echt fluctueert. Het natuurlijk de laatste jaren wel wat rustiger. Je merkt dat dit wel lastig is, vooral om huurders te krijgen er staan er natuurlijk heel veel vrij.

Hebben jullie op dit moeten leegstand intern?

Ja, ook wij hebben daar mee te maken. Ons vijfde verdieping hebben ons nu voor de helft verhuurd het zelfde geldt voor verdieping drie. De rest is nu redelijk gevuld. Daarbij moet ik wel vermelden dat de begaande grond momenteel wordt gebruikt voor opslag en dergelijke. Ja, was ooit om een toren volledig extern onder te verhuren. Wij zouden ons naam van de gevel halen en vervangen met "Apeldroom", zo staat het ook in de markt nu. We hebben onlangs ook het atrium vernieuwd om het toch wat aantrekkelijker te maken voor huurders. We hebben zelfs gedacht we geven potentiële huurder een eigen ingang zodat ze niet langs de receptie hoeven.

Wat is de reden geweest om deze ingrijpende verbouwing te verrichten?

Om huurders toch het gevoel te geven dat zijn beschikken over een eigen pand. De locatie is prima, goed bereikbaar kijk maar naar de omliggende snelwegen. Gekeken naar de concurrentie locatie in Apeldoorn Noord, ook daar staat veel leeg. Om een gegeven moment moet je overwegen om prijstechnisch te concurreren. Ik vraag me dan wel af ook dat toegevoegde waarde heeft. We zouden dan zelf erg moeten inkrimpen. Iedereen heeft nu wel mooi deruimte.

Als we dan kijken naar de fysieke vestigingsfactoren, wat is voor Monuta de belangrijkste reden om hier te gaan zitten?

De plek zelf, het is een zichtlocatie op een doorgaande route. De bereikbaarheid is ook prima. Dat zijn denk ik wel de belangrijkste drijfveren.

Dan hebben we het voornamelijk over de bereikbaarheid, komt grotendeels van jullie personeel met de auto?

Ja, dat wel, we hebben veel personeel uit Apeldoorn, ons fietsenstalling staat eigenlijk ook altijd vol. Dat is ook een voordeel dat de meeste mensen uit Apeldoorn komen.

Sturen jullie ook daarop, het stimuleren van het gebruik van de fiets?

Nee, nog niet. Is op dit moment nog niet helemaal aan de orde. Maar intern begint het nu wel een rol te spelen. Wij willen natuurlijk ook een stukje duurzaamheid uitstralen. Dat is natuurlijk deels gebaseerd op ons materiaal gebruik. Maar ook gebruikers technisch, denk aan de CO2 uitstoot van auto's. Dan hebben we het over leaseauto's, maar moet iedereen hier wel met de auto komen? Dat is het vraagstuk dat speelt. Aan de andere kant blijft het een gevoelig onderwerp als je mensen gaat verplichten om met de fiets te komen. Ik zie daar persoonlijk wel de potentie in, als je uit Apeldoorn komt ga dan gewoon met de fiets.

De bereikbaarheid is een belangrijkste factor voor jullie als eindgebruikers?

We hebben natuurlijk een fusie overwogen met Jarden een aantal jaar geleden. Toen hebben we ook gekeken naar wat de beste locatie zou zijn. Ons bereikbaarheid is gewoon erg goed dat betreft, dit bleek op dat moment ook. Omdat is meeste mensen uit Apeldoorn komen wordt er natuurlijk indirect al veel gebruik gemaakt van de fiets. Daarnaast is Monuta van oorsprong een Apeldoornse bedrijf het is daarom ook meer dan logisch dat wij hier zitten.

De term zichtlocatie is al gevallen, dat valt in mijn rijtje binnen de architectuur, hechten jullie hier veel waarde aan?

Ja, die klink wel gek. Ik heb zelf architecten achtergrond, dus ik heb hier wel enigszins een affiniteit mee. In die zin hechten wij veel waarde aan de esthetica van een pand. Monuta blijft natuurlijk Monuta, wij hebben in de loop der jaren veel panden opgekocht. Dat verdient op dat moment niet meer de schoonheidsprijs. Dit komt gewoon door veroudering. Gekeken naar dit pand gaan wij wel prima met de tijd mee. Daar is destijds goed over nagedacht. In de praktijk hoor ik ook veel complimenten over dit pand, alles ziet er netjes uit. Voor een pand wat er al dertien jaar staat mogen we zeker niet klagen.

Vind je ook dat het de identiteit van de achterliggende onderneming uitstraalt?

Nee, als je ons naam van de gevel haalt en vervangt door Univé kan het ook prima. Dit hoeft van mij ook niet het gaat toch om uitvaartverzekeringen.

Ik vindt het wel leuk om verder ook voor te borduren, jij hebt natuurlijk architecten achtergrond, hoe zou jij de toegepaste architectuur typeren?

Ik vind het voor de tijd dat het staat erg modern. Als ik er nu naar kijk zou het een pand zijn dat nu nog gerealiseerd zou worden. Het blijft vooruitstrevend. Veel licht, transparant, veel staal en een goede hoogte.

Ik hoor jou concrete elementen benomen: staal, licht, hoogte. Zijn er nog andere elementen die onder architectuur vallen?

Wij werken met een vast stramienmaat. Waardoor het gemakkelijk is om het pand opnieuw in te delen. Denk bijvoorbeeld aan het nieuwe werken. Daar zijn wij als organisatie nog niet helemaal aan toe. Iedereen vindt het prettig om een vaste werkplek te hebben, dat heb ik zelf ook. Niet dat je elke dag ergens anders zit bij wijze van spreken.

Een stramienmaat draagt natuurlijk goed bij aan de flexibiliteit van een pand. Dit valt binnen mijn onderzoek onder het adaptief vermogen: "In hoeverre is een pand in staat om te reageren op veranderd gebruik". Is dit voor jullie belangrijk?

Ja en nee. Nee, omdat het natuurlijk aan de houding van het bedrijf zelf ligt, denkt aan het nieuwe werken wat wij nog niet geïmplementeerd hebben. Aan de andere kant zie ik wel wat verschuivingen intern. Bepaalde afdelingen worden samengevoegd en dan zie je wel dat binnen het toegepaste stramien dit heel eenvoudig is om te realiseren. Bouwkundig gezien voldoen wij er dus wel aan, dat vind ik mooi aan dit pand.

De constructie van het pand is natuurlijk ook erg relevant voor het adaptief vermogen. Zijn er concrete zaken waar jullie hier verder nog rekening mee hebben gehouden?

Waar natuurlijk wel altijd rekening mee is gehouden dat zijn de kernen. Denk bijvoorbeeld aan de toiletgroepen en de trappenhuisen, daar zit de hele ruggengraat in van dit object. Alles daarom heen kan bij ons gewoon weg.

Als ik kijk waar wij nu zitten, er zit een eigen entree los van de hoofdentree, het lijkt wel op een aparte kern van dit gebouw. Zou deze vleugel als zelfstandig unit kunnen functioneren?

Ja, dat klopt, toen dit gebouwd werd was dat ook de oorspronkelijke opzet. Dit was altijd al bedoeld als een verhuurbare toren. Maar goed de tijden zijn inmiddels veranderd, zo hebben wij het zelf langzaam gevuld met ons eigen personeel. Ik zie nu wel dat de verhuurbaarheid toeneemt. Intern groeien onze afdelingen ook dus wij kunnen daar prima op anticiperen.

Zijn jullie eigenaar van de hele pand?

Monuta vastgoed beheer is eigenaar van het hele pand.

Jullie staan dus wel open voor verhuur aan externe partijen?

Jazeker, er staan nu twee verdiepingen leeg, dit brengt de nodige kosten met zich mee. Wij willen graag extra inkomsten verkrijgen.

Gekeken naar de ligging van het kantoor, hoe belangrijk is de parkeergelegenheid voor jullie?

Heel belangrijk. Wij schieten daar nu tekort in. Als ik kijk naar hoeveel ruimte wij aan de overkant nodig hebben voor ons personeel en bezoekers dan blijkt dit wel.

Jullie hebben ook een baliefunctie klanten kunnen hier gewoon naar binnen lopen, hangt dit samen met de keuze voor een ringlocatie?

Ja, stel dat wij een kantoor in het centrum zouden hebben, dan wordt het lastig om parkeergelegenheid te verwezenlijken. Je wordt dan als gauw gedwongen om een afspraak te maken met een Q-park. Als je het dan hebt over de uitstraling en waarom, dan wil je de bezoekers gewoon kunnen voorzien in een eigen parkeer plek. Het is een stukje service. Ons externe huurder kunnen ons hier ook prima voorzien in eigen parkeerplekken. Mochten die bedrijven uitgroeien dan zouden wij graag extra parkeergelegenheid wensen.

Zijn jullie ook bezig met het verkrijgen van extra parkeergelegenheid?

Ja. Wij huren momenteel parkeerplaatsen aan de overkant van de straat, naast ons eigen parkeervakken. Als je ziet wat je daar met alle respect voor betaalt en hoe lang wij dat al doen, hadden we het beter kunnen kopen. Als mensen hier niet aangemeld op afspraak komen moeten wij ze naar de overkant verwijzen voor het parkeren. Het is daar wel een modderige boel dit komt niet ten goede aan ons uitstraling.

Er is op locatie wel een buslijn, deze zit vlak tegen het Schumanpark aan, ik schat zelf dat er twee bussen in het uur rijden. Hebben jullie veel te maken met personeel dat gebruik maakt van het openbaarvervoer?

De aantallen weet ik niet exact. Maar een gedeelte van ons personeel maakt daar wel gebruik van. De kantoorlocatie trekt nu wel aan dus ik kan me voorstellen dat we op een gegeven moment te kort gaan schieten met die twee bussen in het uur.

Duurzaamheid is ook een project waar jij je mee bezig houdt, hoe belangrijk is dit voor jullie?

Ik vind het wel lastig. Persoonlijk vind ik het heel belangrijk en we doen er met zijn allen te weinig aan, ook Monuta breed. Ik kan soms zo eenvoudig zijn, we denken te veel in het kostenplaatje. Er ligt ook een verplichten op vanuit de overheid. Daar zijn we nog lang niet. Het heeft nu nog niet de noodzaak om voor een kantoor te kiezen die super duurzaam is. Bij ons blijft het centen kwestie. Ik vindt wel als bedrijf dat je iets moeten willen uitdragen.

Voor Monuta een bedrijf dat zich met uitvaarten bezig houdt, stel ik "Lang leven, eenduurzaam pand dat lang mee gaat". Het past wel bij jullie identiteit. Klopt dit?

Mee eens. Als je kijkt naar het uitvaart deel zelf zijn wij heel duurzaam. Denk aan natuurlijke producten in ons dienstverlening. Pand technisch lopen we daar wel in achter. Wij zijn wel voornemens om daar een inhaal slag in te maken. Ik schat binnen nu en drie jaar, vooral als het aan mij ligt.

Weet je ook wel jullie energieprestatienorm is?

Nee, geen idee. Van nieuwbouw wel daar geldt immers een eis voor. Voor dit pand denk ik heel slecht. Daarnaast hebben we natuurlijk heel veel oude panden uit de jaren 60-70. Daar zit soms geen isolatie.

Als we naar deze locatie kijken, hebben jullie wel rekening gehouden met duurzame installaties?

Nee, Dat ligt ook aan de oorspronkelijke bouwperiode. Toen speelde dat nog helemaal niet of er hing een enorme kostenpost aan vast. Recentelijk heb ik een gesprek gehad met een installateur toen zaten wij ook hier. Kijk maar eens naar boven hoeveel lichten er aan staan. Ik schaam me diep. Er zit hier notabene een raam van vijf bij tien. We hebben wel aanwezigheidsdetectoren en dat soort zaken. Domotica zit er dus wel in.

Zouden we kunnen stellen dat duurzaamheid wat minder een rol speelt?

Dat klopt het heeft nog geen prioriteit.

We hebben het tot nu voornamelijk over object gebonden vestigingsfactoren gehad, als we nu locatie technisch naar deze locatie kijken, je zit hier met meerder bedrijven ik ben benieuwd of jullie waarde hechten aan een clustering van bedrijven die complementair zijn?

Nee, er is geen samenhang tussen de aanwezige bedrijven. De bedrijven die er zitten hebben geen binding met Monuta. Towers Watson huurt nog een gedeelte van ons pand, dat is een accountant. Metsa woods is een bedrijf dat zich bezig houdt met het importeren van hout. Dit is wel wat wilden bereiken met het concept Apeldroom. Uitvaart blijft natuurlijk een gevoelig onderwerp waar niet iedereen mee geassocieerd wenst te worden. Het Apeldroom zou destijds dienen als een overkoepelende label. We hebben eens in de zoveel tijd een algemene vergadering met alle aanwezige bedrijven op deze locatie.

Wat is jouw mening hierover?

Je ziet natuurlijk hedendaags dat veel instanties optreden bij de herontwikkeling van verloederde kantoren met als insteek om allerlei artistieke eindgebruikers te huisvesten. Dit is wel kansrijk omdat er veel kennis wordt gedeeld. De huisvesting van ons uitvaardienstverlening gebeurt niet op deze locatie, maar daar ziet men wel dat er contracten zijn met nabij liggende ondernemers, zoals bloemisten. We kunnen dus stellen dat de clustering van bedrijven die complementair zijn voor dit als hoofdlocatie minder belangrijk is dan voor lokale uitvaartcentra.

Verdelen jullie hier op dit terrein wel collectieve kosten?

Ja, bewakingskosten. Wij hebben een bedrijf voor het hele terrein. Inkoop van producten doen wij zelfstandig. Wij zijn een grote partij met veel vestigingen landelijk, dus indirect hebben wij zelf al schaalvoordelen. Wij werken op terrein niet echt samen met bedrijven gekeken naar schaalvoordelen.

Zie je hier wel voordelen in?

Des de groter de inkoop voorraad is des de groter de schaalvoordelen. Wij zijn een landelijk bedrijf dus wij pakken als organisatie al schaalvoordelen. Terrein technische doen wij hier niet veel mee.

Hoe belangrijk is de sociale cohesie voor jullie als eindgebruiker?

Ik denk niet dat consumenten hier zo snel naar binnen zullen lopen. In het land proberen we dat wel veel meer te doen. Men stapt nou eenmaal niet zo snel een uitvaart onderneming in. Hier staan consumenten wel eens aan de balie. Wij hebben daar ook capaciteit voor. Wij vallen ook onder de Nederlandse bank hierdoor zijn wij een wat gesloten organisatie.

In mijn optiek gaat het niet alleen om levendigheid, maar ook over veiligheid. Denk aan zaken als vandalisme en stankoverlast, zou je hier iets meer over kunnen vertellen?

Voor wat dat betreft is het een prima locatie. Er gebeurt hier bijna niks. We zitten hier natuurlijk ook naast een politiebureau. Toen wij ons hier in het begin vestigden hebben wij ook nooit last van dat soort zaken gehad. Het is hier ook geen doorgangsweg, dat scheelt ook. De verlichting buiten brandt in de avond ook altijd. Wij zijn 24 uur per dag geopend dus er is ook altijd activiteiten hier.

Is de sociale cohesie een wat minder harde vestigingsfactor?

Ja en nee. Als ik het voor het kiezen heb tussen twee vergelijkbare panden dan speelt dat natuurlijk wel een rol. Het draagt ook bij aan een stukje uitstraling. Graffiti op de gevel staat niet chique het zelfde geldt voor groene aanslag. Ik denk dat als je het van de voren weet, "Dit is niet de fijnste buurt", dan speelt het zeker wel een rol. Wij hebben hier wel een groen omgeving gerealiseerd. Dat vind ik wel een must, ook voor onze klanten en externe partijen. Dat nodigt ook minder uit voor vernieling. Dat helpt naar mijn mening wel mee.

Ik zie op locatie geen voorzieningen terug die toegankelijk zijn voor consumenten, klopt dit?

Ja, wij hebben hier geen voorzieningen die openbaar toegankelijk zijn voor consumenten. Voor externen wel, wij verzorgen hier ons eigen catering. Het zelfde geldt ook voor vergader en congres ruimte, deze kunnen bij ons gewoon inpandig worden gereserveerd ook voor externen.

Jullie hebben dus inpandig horeca, vergader en congresruimte en deze kunnen benut worden door alle eindgebruikers op deze locatie?

Ja, dit klopt.

Zijn er los van de voorzieningen die jullie intern geregeld hebben nog andere voorzieningen op deze locatie?

Nee. Ik denk wel dat dit de toekomst is. Ik kan me voorstellen dat er in de toekomst kantoorlocaties zijn die beschikken over een soort van eigen supermarkt en kinderdag verblijft, dat alles meer locatie georiënteerd wordt. Er ziet hier wel een tankstation om de hoek. Op steenworp afstand zit natuurlijk het Ordenplein, dit is een compleet winkelcentrum. Wij zijn momenteel ook bezig met het doorvoeren van gezondheidsscans voor ons personeel. Iedereen wordt dan getest en krijgt een fitness/voedingsschema mee. De volgende stap zou natuurlijk kunnen zijn om een fitnesscentra intern te realiseren.

Gekeken naar de bereikbaarheid is al gebleken dat dit voor jullie een belangrijk factor is. Hebben jullie te maken met internationale partijen die hier op locatie moeten zijn?

Ja, regelmatig maar deze komen merendeels uit Duitsland en hoeven geen gebruik te maken van Schiphol. De bereikbaarheid per fiets en per auto blijft het allerbelangrijkste. We hebben een hoop collega's uit het land die naar deze locatie komen. Veel personeel komt uit Apeldoorn en maakt gebruik van de fiets. Wij hebben een goede fietsenstalling waar veel gebruik van wordt gemaakt.

We hebben inmiddels grotendeels alles van de vestigingsfactoren besproken, zijn er zaken die ik gemist heb?

Nee, ik vind het redelijk uitgebreid. De meest zaken hebben we goed besproken, ook wat voor ons een rol speelt. Het blijven allemaal afwegingen.

Hebben jullie ooit samengewerkt met de gemeente Apeldoorn voor deze locatie?

Ja natuurlijk. De benodigde vergunningen natuurlijk, daarvoor hebben wij ook onze contactpersonen. Wij hebben weleens een crematorium verbouwd waar de gemeente eigenaar van is. Je koop of pacht dan een extra stukje grond van de gemeente.

Hoe zijn deze ervaringen?

Ik vind dit heel erg verschillen per gemeente. Er komt heel veel regelgeving aan te pas, wat het niet makkelijker maakt voor private partijen. Het kost ook veel tijd. In mijn optiek is het regeltjes politiek op dit moment. Dat vind ik heel jammer. Wij hebben voor nog geen halfjaar terug een vergunning aangevraagd voor de verbouwing van een pand in Zeist. Dit betreft een monumentaal pand, ik had zelf vooraf de verwachting "Nu gaan we het krijgen". Dit bleek geen enkel probleem te zijn iedereen was bereidwillig om mee te werken. Aan de andere kant hebben we ooit in Den Haag een kapvergunning aangevraagd voor een grote begraafplaats, bedraagt veertien hectare en het ging uiteindelijk om twee bomen. Als je zag wat een gedoe dit was, we werden van het kastje naar de muur gestuurd. Dan snap ik het niet meer. Op een gegeven moment kom je de juiste personen tegen en dan loopt het wel. Maar op de normale manier zoals het zou horen kom je er vaak niet. De nieuwe WABO daar ben ik wel over te spreken.

Wat zijn de voordelen van de nieuwe WABO?

Het is een stuk vriendelijker voor de aanvrager. Eén loket waar alles aangevraagd kan worden, niet meer dertig verschillende kanalen.

Denk je dat het vaak mis loopt door het niet in contact komen met de juiste personen?

Ja, een stukje communicatie scheelt al een hoop. Alles is vaak tekstueel en er is geen fysiek overleg meer. Vroeger kon je aan de balie nog eens overleggen dat kan vaak niet meer. Je stopt het er als aanvraag in en dan start de procedure van de gemeente pas. Bij hen staat er een nul bij ons een één, dus je krijgt het weer terug. Er wordt vervolgens niet meer gebeld en volgt geen toelichting, dit maakt het makkelijker.

Zou meer fysieke contact dan de oplossing zijn?

Ja, dat geniet onze voorkeur wel of veel meer verbaal. De gemeente blijft wel een grote organisatie waar veel mensen werken, dit maakt het iets eenvoudiger. Misschien moet er ook meer vanuit onze kant komen, gewoon even een grondige toelichting geven bij een aanvraag. Het komt natuurlijk van twee kanten.

Hanteren jullie bij het realiseren van nieuwbouw ook een PPS-systeem?

Wij zijn nu wel steeds meer aan het kijken naar partnerschappen, niet zozeer met de gemeente. Wij proberen altijd wel binnen het beleid van de gemeente te vallen. In Zoetermeer hebben wij wel een crematorium waar de gemeente eigenaar is. Zij hadden toen baat bij extra parkeerplekken.