

Kantorenmarkt Laren in perspectief

Gemeente Laren / BEL combinatie

Augustus 2018



Inhoud

1. Inleiding

2. De Nederlandse kantorenmarkt

3. Vraag en aanbod van kantoorruimte in Laren

4. Toekomstperspectief en conclusie

5. Bijlage



Inleiding

In het kader van een keuzenota inzake de (her)ontwikkeling van het voormalige Rabobankkantoor aan de Burgemeester van Nispen tot Sevenaerstraat te Laren, heeft de gemeenteraad de wens uitgesproken meer inzicht te verkrijgen in de huidige dynamiek op de lokale kantorenmarkt en de vooruitzichten ervan op de middellange termijn in het licht van structurele en conjuncturele trends en ontwikkelingen op de Nederlandse kantorenmarkt.

De voorliggende compacte studie biedt in kort bestek een overzicht van de belangrijkste trends en ontwikkelingen op de Nederlandse kantorenmarkt om vervolgens verder in te zoomen op de kantorenmarkt van Laren en omgeving. Zodoende kunnen de waargenomen ontwikkelingen op het nationale niveau in regionaal perspectief worden geplaatst.

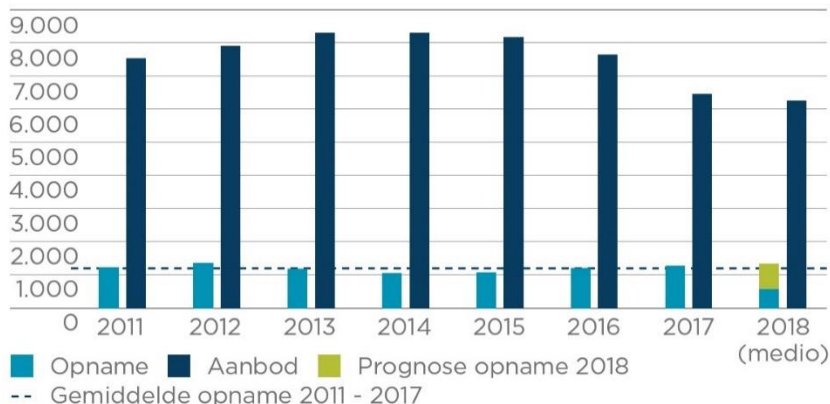
Op basis van de historische vraag naar kantoorruimte en de reeds in Laren gevestigde bedrijfssectoren, worden potentiële doelgroepen geïnventariseerd. De wensen en eisen van deze typen kantoorgebruikers worden vergeleken met het huidige aanbod kantoorruimte in de gemeente Laren. Door vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief met elkaar te matchen, ontstaat een beeld van de toekomstige vraagbehoefte en daarmee ook een beeld van het toekomstperspectief voor de huidige kantoorlocaties al dan niet met een transformatiepotentie

De Nederlandse kantorenmarkt

Cijfers en trends

OPNAME EN AANBOD

x 1.000 m² (≥ 500 m² v.v.o.)

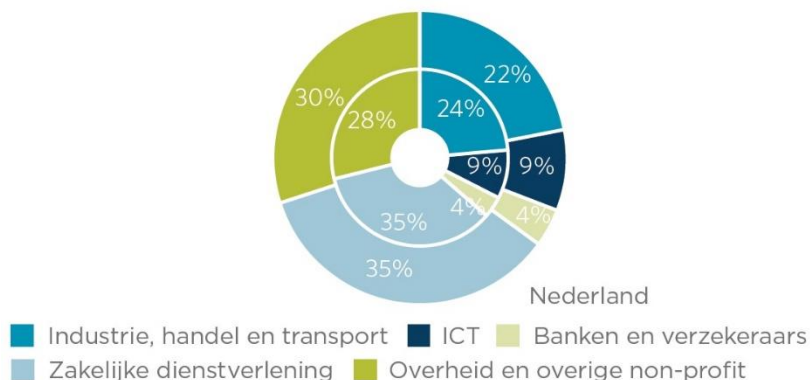


De totale voorraad kantoorruimte in Nederland omvat momenteel ongeveer 47,4 miljoen vierkante meter, waarvan per medio 2018 circa 5,5 miljoen vierkante meter te huur of te koop werd aangeboden. Het huidige leegstandspercentage bedraagt hiermee 11,6% van de voorraad en daarmee loopt de kantorenleegstand nu snel terug na een lange periode van overaanbod. De afname van leegstand wordt deels verklaard door de toegenomen transactiedynamiek. Transformaties van kantoorruimte naar andere functies zijn tevens in hoge mate verantwoordelijk voor de snelle daling van de leegstand.

De ingebruikname van kantoorruimte is in de eerste helft van 2018 uitgekomen op 558.000 m². Naar verwachting komt de jaaropname voor heel 2018 uit op 1,3 miljoen m². De vraag naar kantoorruimte richt zich steeds nadrukkelijker op de hotspots binnen de grootste steden. Amsterdam kent van alle gemeenten de hoogste opname. In 2018 werd hier vooralsnog 155.000 m² in gebruik genomen. Rotterdam volgt met 66.000 m² en Utrecht completeert de top drie met 51.000 m². De top 10 is samen goed voor 65 procent van de totale opname in Nederland. De verhuisbereidheid van kantoorhoudende organisaties neemt toe. Die toenemende verhuisbereidheid en reeds hiervoor genoemde concentratiebeweging naar de grote steden worden veroorzaakt door één gemene deler: de voorkeuren van talent. Organisaties in Nederland zijn zich er steeds meer van bewust dat aantrekkelijke huisvesting een investering is in het aantrekken van hooggekwalificeerd personeel.

OPNAME NAAR SECTOR

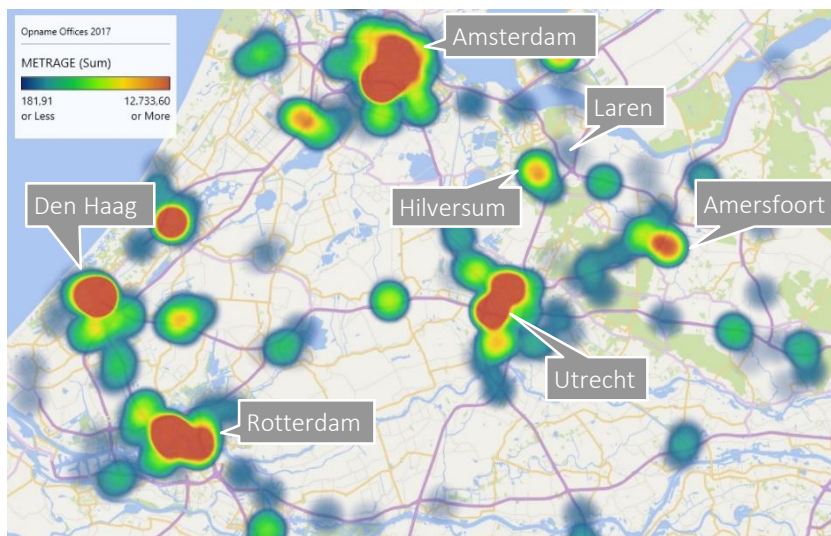
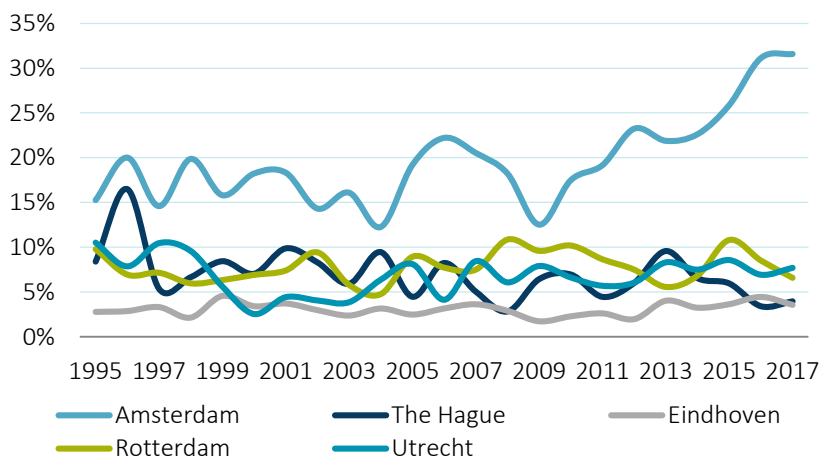
buitenring 2017-medio 2018, binnenring 2008-medio 2018 (≥500m²v.v.o.)



De Nederlandse kantorenmarkt

Cijfers en trends

Aandeel in landelijke opname van de 5 grootste steden



Uit de keuze voor een nieuwe huisvesting blijkt een sterkere concentratie en verdere polarisatie dan enkele jaren geleden. De vraag richt zich steeds nadrukkelijker op locaties in de grote steden en hoog stedelijke gebieden die multimodaal bereikbaar zijn en een goede mix van wonen, werken, winkelen en recreëren bieden. Door de toenemende vraag is hier schaarste ontstaan en stijgen de huurprijzen. Dat zijn de kenmerken van aanbiedersmarkten en dit zijn de plekken waaraan talenten op de arbeidsmarkt de voorkeur geven.

Een goed voorbeeld hiervan is het Stationsgebied in Utrecht. In 6 maanden tijd is de tophuur hier met 12 procent gestegen tot EUR 275,- per vierkante meter per jaar. De afgelopen periode is veel nieuwe kantoorruimte op deze markt toegevoegd. Dit bewijst dat verdichten op de juiste locaties werkt en dat het talent op de arbeidsmarkt hier graag wil werken. Tegelijkertijd kent Nederland ook nog steeds vragersmarkten, waar sprake is van vraaguitval, oplopende leegstand en dalende huurprijzen.

Vraag en aanbod op de kantorenmarkt worden derhalve niet alleen bepaald door conjunctuur. Door structurele ontwikkelingen op bijvoorbeeld technologisch en/of maatschappelijk vlak, verandert de aard van kantoorwerkgelegenheid snel en daarmee ook de bijbehorende vestigingsplaatsfactoren. Op de volgende pagina staan enkele van de belangrijkste trends opgesomd, waar de markt voor kantoorruimte momenteel mee te maken heeft.

Kantoorwerk wordt steeds creatiever door digitalisering van repeterende / productieve werkzaamheden

Organisatiestructuur wordt hybride: bedrijven gaan van afdelingsstructuur naar ad hoc projectteams in steeds wisselende samenstellingen voor een optimale opstelling naar opdrachtgever

Kantoormedewerker verwordt tot ZZP-er in loondienst: sterk gespecialiseerde zelfstandig opererende professional

Werk en privé lopen meer door elkaar: 9 tot 5 mentaliteit bestaat niet meer

Kantoor als ontmoetingscentrum: multimodale bereikbaarheid steeds belangrijker: werkt in voordeel van grote bevolkingsconcentraties

Hooggepecialiseerde kennisprofessional wil graag daar werken waar makkelijk kennis te verzamelen is.

(Daarom) willen werknemers werken op de plaatsen die zelf uitstekend bereikbaar zijn: om te brengen, maar ook om te halen.

Werkplek moet werkzaamheden ondersteunen en daarmee concentreert huisvestingsbehoefte zich op centrale locaties in de kernsteden

Functie, activiteit en gebouw raken steeds verder van elkaar losgekoppeld: kantoor niet per se meest productieve omgeving voor (kantoor)werk

Thuiswerken heeft grote vlucht genomen

Organisaties zijn kritisch op het daadwerkelijke benodigde metrage: organisaties maken efficiënter gebruik van ruimte

Dat doen ze door toepassing van een grote flexfactor toe te passen en een voorkeur voor grote vloeren met maximale indeelbaarheid

Contractsduur neemt af

Organisaties weer sneller op de markt

Flexibele huur van een aantal werkplekken voor slechts de duur van een project

Sterk gedifferentieerde huurprijzen

Opkomst van nieuwe technologieën zoals Block Chain maken het sluiten van transacties in de nabije toekomst sneller en goedkoper

Kantorenmarkt Laren

Site & situation



Laren is een plaats in het Gooi, gelegen aan de uiterste oostkant van de provincie Noord Holland en telt momenteel circa 11.000 inwoners.

Het dorp heeft een interessante ontwikkeling doorgemaakt. Al vanaf de 17^e eeuw werd Laren een forensengemeente avant la lettre. In eerste instantie gevonden door stedelingen uit vooral Amsterdam die in Laren buitenverblijven lieten bouwen om er de zomer door te brengen. Vanaf 1882 zorgde aanleg van de stoomtram voor een dagelijkse forensenstroom. Het Gooi werd het centrum voor wat in 1930 reeds 'de Villabuurt' genoemd werd: het gebied dat als een halve ring de Gelderse Vallei, de Utrechtse heuvelrug en de Veluwe omsloot.

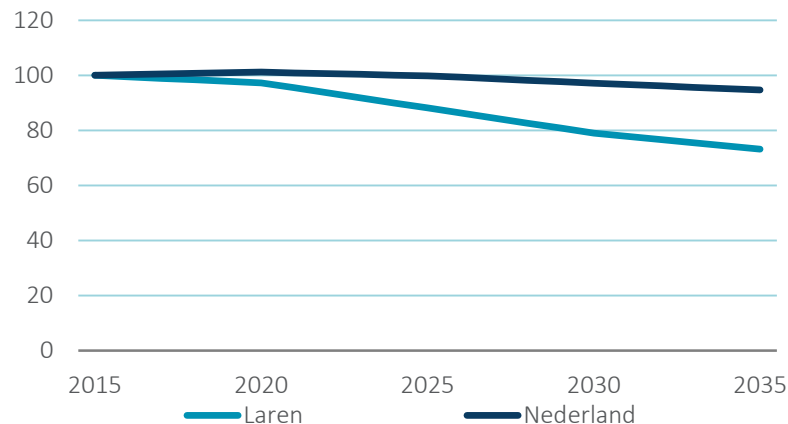
Naast forensen voegden zich begin 20^e eeuw ook vele kunstenaars en artistiekelingen onder de nieuwe inwoners die op zoek waren naar de onbedorven landschappen van bos en heide op de glooiende zandgronden. Het dorp groeide uit tot een beroemd kunstenaarsdorp en kent ook in de huidige tijd nog tientallen ateliers die in gebruik zijn. Het behield bovendien zijn grote aantrekkingskracht op welgestelde burgers uit de omliggende grotere steden en prijkt al jarenlang op de toplist van gemeenten waar het goed wonen is.

Kantorenmarkt Laren

Beroepsbevolking en voorraad kantoorruimte

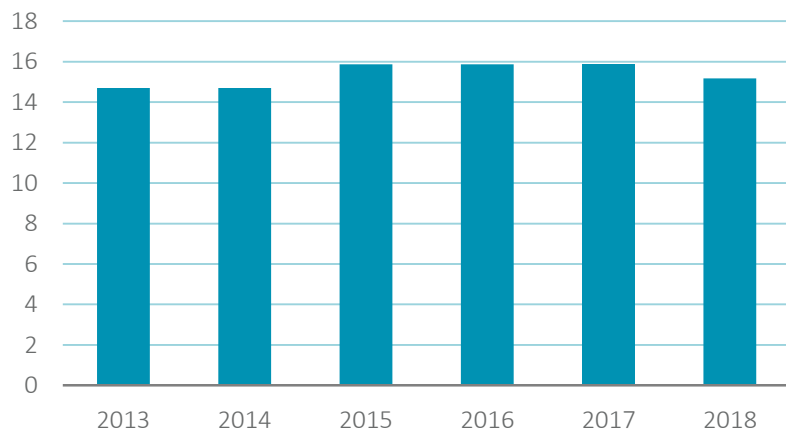
Index prognose beroepsbevolking Laren

personen in de leeftijd 15-65, 2015 = 100



Voorraad kantoorruimte, gemeente Laren

x 1.000 m² (x 500 m²)



De gemeente Laren is één van de meest vergrijsde gemeenten van Nederland. De vergrijzing heeft bovendien een permanent karakter. Naast natuurlijke vergrijzing door het ouder worden van de lokale bevolking, heeft Laren tevens te maken met de instroom van oudere mensen (Woonvisie Laren 2017-2022). Dit heeft tot gevolg dat de beroepsbevolking in Laren de komende jaren verder zal afnemen met 27% tot 2035.

Vergrijzing van de bevolking staat in Laren allerminst gelijk aan uit eigen beweging wegtrekkende jongeren. Integendeel, het dorp oefent een grote aantrekkingskracht uit op jonge gezinnen met kinderen. De woningvoorraad in Laren behoort echter tot de duurste van Nederland, waardoor starters op de woningmarkt moeite hebben met het vinden van passende huisvesting. Hoge grondprijzen en weinig nieuwbouwmogelijkheden maken het echter lastig om hier op korte termijn verandering in aan te brengen.

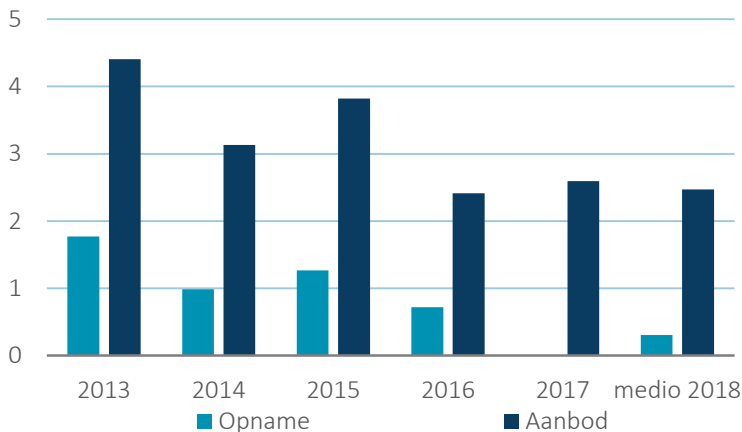
De voorraad kantoorruimte laat al jarenlang een stabiele ontwikkeling zien en bedraagt gemiddeld circa 15.000 m². De geringe omvang van het oppervlak kantoorruimte is tekenend voor een forensengemeente als Laren. Veruit de meeste mensen werken buiten de gemeente.

Kantorenmarkt Laren

Opname, aanbod en belangrijke sectoren

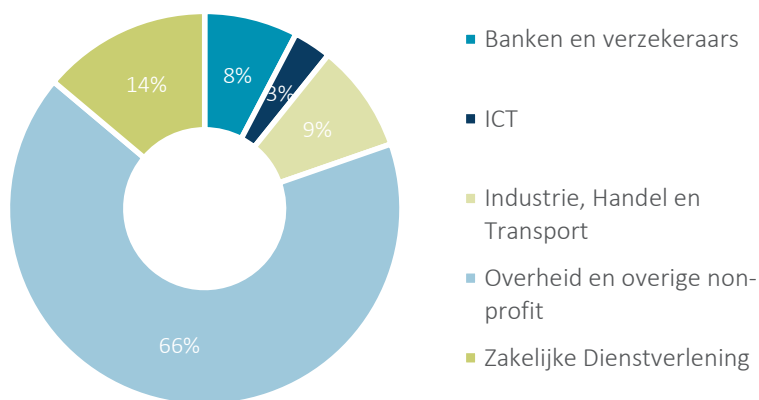
Opname en aanbod kantorenmarkt Laren

x 1.000m² (>0 m² v.v.o.)



Opname naar sector kantorenmarkt Laren

2013 tot medio 2018 m² (>0 m² v.v.o.)



De kleine voorraad kantoorruimte in Laren heeft zijn weerslag op de transactiedynamiek. Deze is gering in omvang en bovendien gericht op lokale behoefte. De opname van kantoorruimte op de vrije markt bedroeg tussen 2013 en 2018, gemiddeld ongeveer 900m² per jaar.

Twee derde van de langjarige kantooropname komt voor rekening van overheden, gezondheidszorg en overige non-profit instellingen. Gemiddeld in Nederland betreft dit aandeel slechts 30%, waarmee het plaatselijke karakter van de markt voor kantoorruimte nog eens wordt onderstreept.

Het aanbod van de beschikbare kantoorruimte in Laren bedroeg per medio 2018 circa 2.472 m². Ten opzichte van het jaar ervoor is het aanbod licht gedaald, maar ligt de stand van het aanbod redelijk in lijn met het langjarig gemiddelde. Opvallend is dat er veel aanbod beschikbaar is in relatie tot de jaarlijkse kantooropname. Het aanbod is groter dan de (in transacties geëffectueerde) vraag. Daarmee is er sprake van een ruime marktsituatie.

Het leegstandspercentage ligt in Laren per medio 2018 met 16,2% boven het landelijke gemiddelde (11,7%). De kleine kantorenvorraad van Laren zorgt er echter wel voor dat er slechts enkele panden hoeven leeg te staan om tot een relatief fors leegstandspercentage te komen.

Kantorenmarkt Laren

Toekomstperspectieven

In het hoofdstuk over de Nederlandse kantorenmarkt zijn een aantal structurele trends aan de orde gekomen die van invloed zijn op de het vestigingsplaatsgedrag van kantoorhoudende organisaties. Steeds nadrukkelijker hebben zij een voorkeur voor zeer centraal gelegen locaties nabij snelwegen, knooppunten van openbaar vervoer en levendige stadscentra. Dit komt doordat de aard van het kantoorwerk verandert: meer kenniswerkers en minder administratieve werkzaamheden. De ontmoetingsfunctie van een kantoorgebouw wordt belangrijker dan de 'productiefunctie'. Vandaar de voorkeur voor de centrale locatie.

De kantoormedewerker van nu is een sterk gespecialiseerde zelfstandig opererende professional, die werkt waar en wanneer het uitkomt in steeds van samenstelling wisselende projectteams die per opdrachtgever worden samengesteld. Vanwege hun hoge specialisatiegraad hebben zij anderen nodig om grote projecten te klaren. Dit verklaart de sterke voorkeur voor concentratie in de grote zakencentra. Men heeft elkaar simpelweg nodig.

De toegenomen zelfstandigheid heeft ervoor gezorgd dat werknemers vaker van werkgever wisselen. Zij werken primair daar waar zij de mogelijkheid krijgen hun kennis verder uit te breiden, de nabijheid van andere bedrijvigheid wordt daarmee ook in dit opzicht zeer op prijs gesteld. Ten slotte bieden de grote zakencentra naast een dynamisch werkklimaat, voorzieningen op het gebied van kunst, cultuur en gastronomie.

Het kantoor als fabriek van repeterende werkzaamheden verdwijnt, omdat deze werkzaamheden als gevolg van digitalisering van de economie niet langer nodig zijn. Het heeft grote gevolgen voor de filialen van banken, verzekeraars én overheden, aangezien cliënten hun zaken zelf online regelen. De noodzaak van een fysieke nabijheid van een bankkantoor is daarmee komen te vervallen.

De hiervoor beschreven ontwikkelingen hebben gevolgen voor het lange termijnperspectief voor kantoorruimte in de gemeente Laren. De langjarige opname van kantoorruimte werd voor liefst 74% gerealiseerd door organisaties die te maken hebben met teruglopend kantoorgebruik als gevolg van digitalisering en automatisering.

Voor de bedrijven die momenteel wél de opnamedynamiek in Nederland bepalen zal een vestiging in Laren niet voor de hand liggen; ook niet als door aanbodschaarste in Amsterdam of Utrecht de vraag naar andere gebieden uitwaaiert, wordt er niet voldaan aan de eisen van de centrale locatie en de aanwezigheid van complementaire bedrijvigheid.

Het toekomstperspectief voor kantoorruimte is er één die gericht is op de behoefte van lokale bedrijvigheid en het ondersteunen van de in Laren woonachtige kantoorgebruikers/forensen.

Kantorenmarkt Laren

Conclusie

De afgelopen tijd heeft thuiswerken een grote vlucht genomen. Enerzijds is dat het gevolg van de beschikbaarheid van breedband internet, waardoor werknemers gemakkelijk toegang kunnen krijgen tot de werkomgeving.

Anderzijds is dat het gevolg van het gegeven dat kantoorhoudende organisaties kritischer zijn op het daadwerkelijk benodigde metrage: door de veranderende aard van het kantoorwerk zijn werknemers grote delen van de dag niet aanwezig op kantoor. Door voorzieningen zoals werkplekken te delen kan er efficiënter met de ruimte worden omgegaan. Er zijn zelfs bedrijven die van hun werknemers vragen om ten minste twee dagen per week vanuit huis te werken.

Het moderne kantoor verwordt tot duiventil en werknemers kiezen andere plekken voor productie, zoals thuis of in flexkantoren nabij de eigen woning waar in stilte gewerkt of vergaderd kan worden. Dit is een voor de hand liggend toekomstbeeld voor kantoorgebouwen in Laren. De gemeente heeft zelfs al de beschikking over een co-working space in de vorm van een Regus business center dat zichzelf profileert als community center met alle denkbare faciliteiten voor de zakelijke professional.

Of het hiernaast geschetste alternatief dé oplossing zal zijn voor huidige kantorenlocaties, zoals het voormalige Rabokantoor en locaties zoals de Stationsweg en de Torenlaan, valt echter te bezien.

Hoewel in forensengemeente Laren in potentie veel mensen gebruik kunnen maken van gedeelde kantoorvoorzieningen, is het niet moeilijk vast te stellen dat de gemiddelde Larenaar niet bepaald kleinbehuisd is en dat zij doorgaans over genoeg ruimte zullen beschikken om een vertrek als kantoor in te richten. Daarmee zal de potentiële markt voor shared offices beperkter in omvang zijn dan op basis van zijn forensensstatus verwacht mag worden.

Op de middellange termijn zal de behoefte aan kantoorruimte in kwantitatieve zin structureel afnemen. Er is daarmee minder nieuwe en/of bestaande kantoorruimte nodig om aan de toekomstige jaarlijkse vraag te voldoen. Er zal een beperkte kwalitatief hoogwaardige behoefte aan gedeelde kantoorvoorzieningen blijven bestaan om voornamelijk de eigen inwoners optimaal te bedienen.

Bijlage

Confrontatie toekomstige vraag / aanbod

In deze bijlage is een rekenmodel opgenomen dat aangeeft hoe lang het zou duren voordat – in dit geval – het voormalige Rabobankkantoor opnieuw zou zijn ingevuld op basis van de historische opnamedynamiek én met behulp van alle mogelijke gebruikersgroepen. Op basis van deze aannames, bedraagt de verwachte tijd waarin het pand wordt ingevuld ten minste 6 jaar. Dit model heeft dan nog geen rekening gehouden met het gegeven dat banken, verzekeraars én publieke dienstverleners eigenlijk geen potentiële doelgroepen (meer) zijn. Als het onderstaande model deze gebruikersgroepen zou uitsluiten, duurt het op basis van de historische opnamedynamiek van de resterende sectoren circa 30 jaar voordat het pand weer geheel in gebruik is genomen.

Microsheet kantorenmarkt | medio 2018

Laren



Haalbaarheidsstudie kantorenmarkt Laren vml. Rabobank kantoor

Input

Vraag

Gemiddelde opname (2013 t/m medio 2018): 900 m²

Doelgroep vml. Rabobank kantoor:

Banken en verzekeraars	<i>ja</i>	8 %
ICT	<i>ja</i>	3 %
Industrie, Handel en Transport	<i>ja</i>	9 %
Overheid en overige non-profit	<i>ja</i>	66 %
Zakelijke Dienstverlening	<i>ja</i>	14 %

Verwachte aandeel doelgroep in opname: 100 %

Verwachte opname van doelgroep per jaar: 900 m²

Bijlage

Confrontatie vraag / aanbod

Aanbod

Aanbod Laren (medio 2018): 2.500 m²

Aanbod vml. Rabobank kantoor: 3.000 m²

Marktaandeel vml. Rabobank kantoor: 55 %

Output

Concurrentiepositie		Theoretische vraag vml. Rabobank kantoor		
		Klein 600	Normaal 900	Groot 1.200
Kansarm	39 %	200	300	500
Kanshebbend	55 %	300	500	700
Kansrijk	72 %	400	600	900

Interpretatie

Inschatting concurrentiepositie en theoretische vraag vml. rabobank kantoor:

Concurrentiepositie: *Kanshebbend*

Theoretische vraag vml. Rabobank kantoor: *Normaal*

Verwachte vraag: 500 m²

Aanbod vml. Rabobank kantoor: 3.000 m²

Verwachte uitgiftetempo: 6 jaren

Verwachte uitgiftetempo in het meest gunstige scenario: 3/4 jaren

Verwachte uitgiftetempo in het minst gunstige scenario: 15 jaren

Cushman & Wakefield Research

© 2018
Cushman & Wakefield

In opdracht van

BEL combinatie
t.a.v. dhr. De Jong

Disclaimer

This report has been produced by Cushman & Wakefield v.o.f. for use by those with an interest in commercial property solely for information purposes. It is not intended to be a complete description of the markets or developments to which it refers. The report uses information obtained from public Brons which Cushman & Wakefield v.o.f. believe to be reliable, but we have not verified such information and cannot guarantee that it is accurate and complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained herein and Cushman & Wakefield v.o.f. shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. Our prior written consent is required before this report can be reproduced in whole or in part.

©2015 Cushman & Wakefield v.o.f.. All rights reserved.

