

Bedrijven verruilen Amsterdam voor kantoor in andere steden

De kwaliteit van beschikbare kantoorruimtes wordt minder

Josta van Bockxmeer
Amsterdam

Door de krapte op de Amsterdamse kantorenmarkt zullen bedrijven steeds vaker in andere steden naar een geschikte locatie gaan zoeken. Dat schrijft vastgoedadviseur CBRE in een vandaag verschenen analyse.

Volgens berekeningen van CBRE is de leegstand van de Amsterdamse kantoorpanden dit jaar onder de 5% gezakt. Dat is het leegstandspercentage dat volgens experts nodig is om de vastgoedmarkt goed te laten functioneren. De komende jaren zal de leegstand volgens het adviesbureau nog verder dalen, ondanks de verwachte afname van de economische groei.

'De bedrijvigheid in de regio Amsterdam is het sterkst gegroeid, maar loopt nu tegen haar grenzen aan. De kwaliteit van beschikbare kantoorruimtes wordt minder en bedrijven gaan zich richten op andere steden', zegt Rudolf de Boer, managing director van CBRE. Het vertrek van VodafoneZiggo naar een kantoorruimte boven het Centraal Station in Utrecht is een veel genoemd voorbeeld in de vastgoedsector.

Wat maakt steden aantrekkelijk voor grote bedrijven? Volgens De Boer moeten kantoren goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en in de buurt van een stadscentrum liggen. Dat is een verschil met tien jaar geleden, toen veel bedrijventerreinen nog aan de rand van de stad en aan de snelweg lagen. Er zijn dus niet te weinig kantoren in Nederland, maar op de gewilde plekken is vaak weinig beschikbaar.

Steden moeten meer nadenken over het soort bedrijven dat ze willen huisvesten, vindt De Boer. 'Den Haag bijvoorbeeld is altijd een overheidsstad geweest en richt zich de afgelopen jaren op internetveiligheid en innovatie. Het is de vraag of dat genoeg is', zegt hij. Als voorbeeld van een stad die dat wel goed doet



Kantoren rondom Utrecht Centraal als alternatief voor Amsterdamse markt. FOTO: MICHEL WIJNBORG/HH

noemt hij Eindhoven, dat vanwege de campus van de technische universiteit aantrekkelijk is voor techbedrijven.

Clive Pritchard van vastgoedadviseur Savills noemt behalve Utrecht ook Hoofddorp als goed alternatief voor Amsterdam. 'Het heeft minder restaurants dan de hoofdstad, maar is wel een stuk goedkoper', zegt hij. 'Bovendien ligt het dicht bij het vliegveld, en twee treinstations van Amsterdam Centraal.'

Rotterdam is tot nu toe minder

Kantoren moeten goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en nabij het stadscentrum liggen

populair onder grote bedrijven. De leegstand van kantoorpanden ligt daar boven de 20%. 'Er zijn wel kansen voor bedrijven, want de stad wordt populairder om te gaan wonen', zegt De Boer. Volgens Pritchard worden veel van de oude kantoorpanden veranderd in woningen of vervangen door nieuwe werkruimtes, die efficiënter en duurzamer zijn.

Edwin Buitelaar, onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving, noemt de grootte van de beschikbare kantoren als belangrijk criterium voor de aantrekkelijkheid van een stad voor bedrijven. Vanwege het gebrek aan grote kantoorruimtes besloot de gemeente Amsterdam in januari om jaarlijks twee tenders voor nieuwe kantoren uit te schrijven.

De roep om nieuwe kantoor-

panden al langer te horen. De Boer stelde vorig jaar in het FD dat per jaar 150.000 m² aan nieuwe kantoren nodig is. 'Het is een transformatie van de stad die plaatsvindt', zegt hij nu over de verplaatsing van bedrijven naar het centrum.

Buitelaar daarentegen vraagt zich af of het erg is dat bedrijven naar andere steden vertrekken. 'Er zijn meer functies die binnen een stad om ruimte strijden, zoals bijvoorbeeld wonen', zegt hij. Het is inderdaad geen punt als bedrijven een stad verlaten, beaamt De Boer. 'Maar in Amsterdam is er voldoende reden voor nieuwbouw', voegt hij toe. 'Bovendien hebben bedrijven die vanuit het buitenland komen, vaak een voorkeur voor Amsterdam boven andere steden.'