



Welke locatie wil de kantoorgebruiker?

Nicolaas Waaning
Senior Consultant, Buck Consultants International
Amsterdam, 27 maart 2013

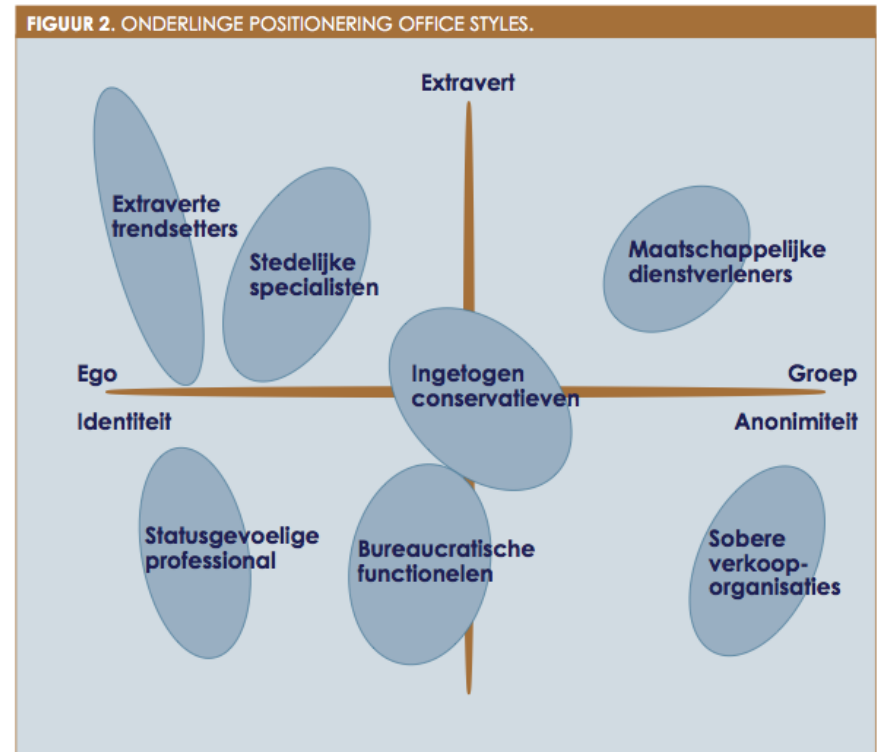


Agenda

- 1 Wie is de kantoorgebruiker?
- 2 Welke locatie wil de kantoorgebruiker?
- 3 Wat betekent dit voor kantorenlocaties?

1 Wie is de kantoorgebruiker?

- Verschillende indelingen:
 - Atelier V (2005)
 - DTZ Zadelhoff (2013)
 - Zakelijken
 - Creatieven
 - 9-5'ers
 - Netwerkers
 - Bestuurders
 - Verkopers



Kantoorgebruikers kunnen worden ingedeeld naar een combinatie van sector en activiteit

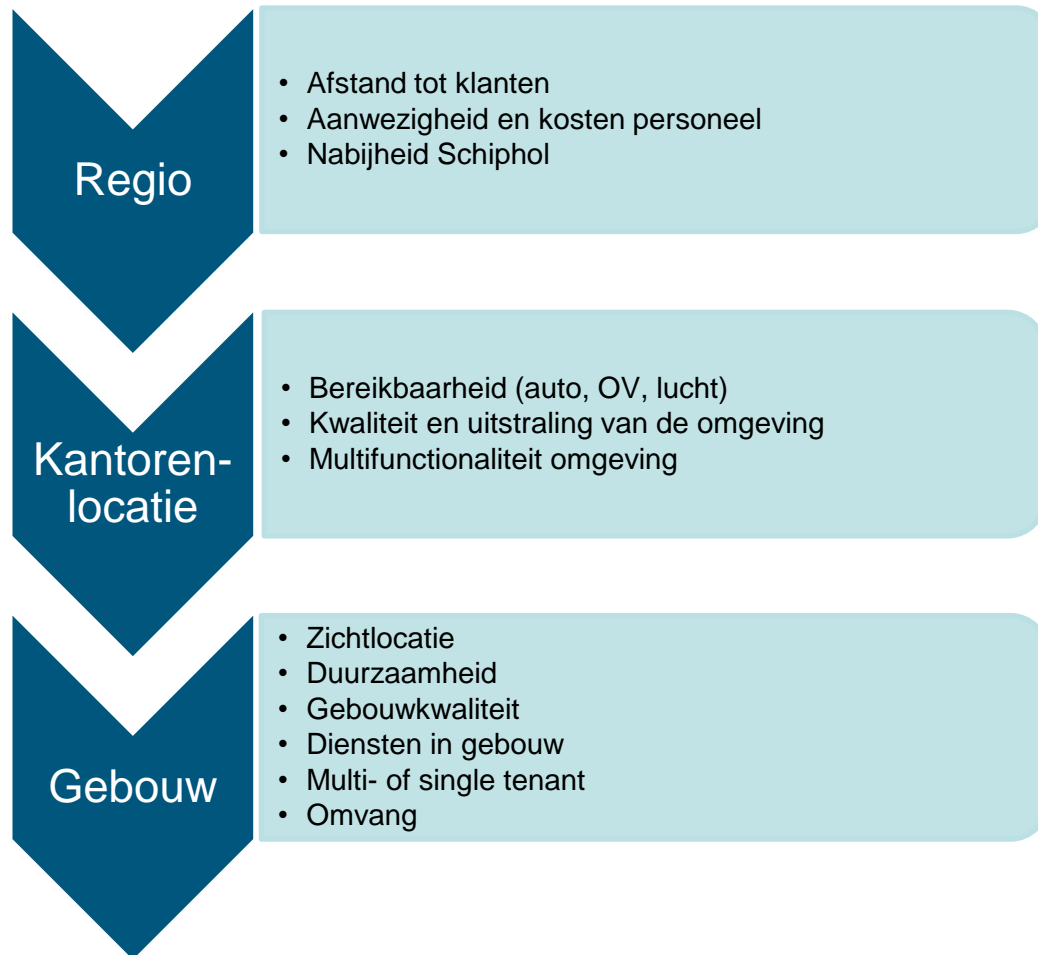
Indeling naar activiteit / functie

SBI / CBS indeling

Sector	Activiteit	Algemeen / productie	R&D	Sales & Marketing	Hoofdkantoor (algemeen management, supply chain, legal, finance, marketing)	Back office (Shared service center en call center)
	Bouw					
	Industrie					
	Handel (en reparatie)					
	Transport (en opslag)					
	Financiële sector					
	<ul style="list-style-type: none"> • Banken • Verzekeringen 					
	Financiële dienstverlening					
	Overige zakelijke dienstverlening					
	<ul style="list-style-type: none"> • Technisch advies • Juridisch advies • Algemeen advies 					
	IT					
	Openbaar bestuur (overheid)					
	Onderwijs en gezondheidszorg					
	Creatieve sector					
	Ideële stichtingen					

2 Welke locatie wil de kantoorgebruiker?

‘Locatie’ bestaat op drie schaalniveaus (met locatiecriteria):



- Per niveau en per type gebruiker moeten de locatiecriteria worden bepaald

Belangrijkste keuzecriteria kantooromgeving

	Twijnstra Gudde 2004	NVB 2006
Locatie eigenschappen	Belang	Belang
Autobereikbaarheid	8.3	8.4
OV bereikbaarheid	7.6	7.5
Zichtbaarheid locatie	-	5.4
Uitstraling omgeving	7.7	8.4
Arbeidsmarkt	6.4	6.6
Parkeergelegenheid	8.3	8.4
Nabijheid klanten / relaties	6.1	6.0
Loopafstand winkels	5.6	5.4
Afstand tot stadscentrum	5.3	-
Gebouw eigenschappen		
Klimaatbeheersing	7.7	6.8
Energie/service kosten	7.5	7.0
Uitstraling exterieur	7.3	7.2
Voorzieningen	6.6	6.2
ICT-faciliteiten	8.3	7.9
Afwerkingsniveau interieur	7.5	7.3
Flexibiliteit indeling	7.6	7.3

NVB, 2006; Venema and Twijnstra Gudde, 2004

- Remøy, H.T. (2010): drie typen kantoorgebruikers

Locatie niveau

De stedelijke specialisten	rangorde	De statusgevoelige professionals	rangorde	De algemene huurder	rangorde
Bereikbaarheid per auto	1	Bereikbaarheid per auto	1	Bereikbaarheid per auto	1
Aanzien	2	Aanzien	2	Aanzien	2
Voorzieningen	3	Bereikbaarheid per OV	3	Bereikbaarheid per OV	3
Clustering	4	Clustering	4	Voorzieningen	4
Bereikbaarheid per OV	5	Voorzieningen	5	Veiligheid	5
Veiligheid	6	Veiligheid	6	Clustering	6

Remøy, H.T. (2010), Out of office

Gebouw niveau

De stedelijke specialisten	rangorde	De statusgevoelige professionals	rangorde	De algemene huurder	rangorde
Parkeren	1	Parkeren	1	Parkeren	1
Representativiteit exterieur	2	Representativiteit exterieur	2	Representativiteit exterieur	2
Herkenbaarheid gebruiker	3	Herkenbaarheid gebruiker	3	Efficientie ruimtegebruik	3
Indelingsflexibiliteit	4	Efficientie ruimtegebruik	4	Indelingsflexibiliteit	4
Efficientie ruimtegebruik	5	Representativiteit interieur	5	Representativiteit interieur	5
Representativiteit interieur	6	Indelingsflexibiliteit	6	Comfort	6
Comfort	7	Comfort	7	Herkenbaarheid gebruiker	7
Faciliteiten	8	Faciliteiten	8	Technische staat	8
Technische staat	9	Technische staat	9	Faciliteiten	9
Bouwperiode	10	Beveiliging	10	Beveiliging	10
Beveiliging	11	Bouwperiode	11	Bouwperiode	11
Routing	12	Routing	12	Energieprestaties	12
Energieprestaties	13	Energieprestaties	13	Routing	13
Fietsenstalling	14	Fietsenstalling	14	Fietsenstalling	14
Goederen en vuil	15	Goederen en vuil	15	Goederen en vuil	15

Remøy, H.T. (2010), Out of office

- Arkenbout, R. (2012), Kantoor Binnenste Buiten. Gebruikersvoorkeuren bedrijfshuisvesting **creatieve industrie** in Nederland

Locatie niveau

Creatieve zakelijke dienstverlening		Kunst		Media & Entertainment	
Bereikbaarheid per OV	1	Bereikbaarheid per fiets	1	Bereikbaarheid per fiets	1
Bereikbaarheid per auto	2	Bereikbaarheid per OV	2	Bereikbaarheid per auto	2
Bereikbaarheid per fiets	3	Veiligheid	3	Bereikbaarheid per OV	3
Veiligheid	4	Bereikbaarheid per auto	4	Veiligheid	4
Winkels in nabijheid	5	Winkels in nabijheid	5	Winkels in nabijheid	5
Culturele faciliteiten in nabijheid	6	Culturele faciliteiten in nabijheid	6	Woonfuncties in nabijheid	6
Woonfuncties in nabijheid	7	Woonfuncties in nabijheid	7	Culturele faciliteiten in nabijheid	7
Restaurant en café in nabijheid	8	Restaurant en café in nabijheid	8	Restaurant en café in nabijheid	8
Kendall W*	0,244	Kendall W*	0,331	Kendall W*	0,254

Gebouw niveau

Creatieve zakelijke dienstverlening		Kunst		Media & Entertainment	
Comfort	1	Comfort	1	Multi tenant gebouw	1
Representativiteit interieur	2	Indelingsflexibiliteit	2	Comfort	2
Multi tenant gebouw	3	Multi tenant gebouw	3	Representativiteit interieur	3
Kleine huurbare werkunits	4	Verdiepingshoogte	4	Herkenbaarheid gebruiker	4
Indelingsflexibiliteit	5	Herkenbaarheid gebruiker	5	Kleine huurbare werkunits	5
Herkenbaarheid gebruiker	6	Representativiteit interieur	6	Representativiteit exterieur	6
Representativiteit exterieur	7	Representativiteit exterieur	7	Indelingsflexibiliteit	7
Verdiepingshoogte	8	Kleine huurbare werkunits	8	Verdiepingshoogte	8
Kendall W*	0,043	Kendall W*		Kendall W*	

- Yassine Zaghdoud, **Bedrijfs(re)allocaties. Een onderzoek naar verhuismotieven**

1977	1988	1999	2008	2011	2013
Gebrek uitbreidingsruimte	Gebrek uitbreidingsruimte	Gebrek uitbreidingsruimte	Gebrek uitbreidingsruimte	Organisatorische overwegingen	Organisatorische overwegingen (17)
Organisatorische overwegingen	Organisatorische overwegingen	Organisatorische overwegingen	Organisatorische overwegingen	Duurzaamheid	Aflopend huurcontract (14)
Slechte staat van de bedrijfsruimte	Moeilijke plaatselijke verkeerssituatie	Optimistische toekomstverwachtingen	Optimistische toekomstverwachtingen	Slechte staat van de bedrijfsruimte	Duurzaamheid (9)
Dreiging onteigening/huuropzegging	Slechte staat van de bedrijfsruimte	Geen representatief gebouw	Geen representatief gebouw	Gebrek uitbreidingsmogelijkheden	Optimistische toekomstverwachtingen (9)
Geen representatieve omgeving	Geen representatief gebouw	Slechte bereikbaarheid	Slechte staat van de bedrijfsruimte	Slechte bereikbaarheid OV	Slechte bereikbaarheid OV (8)

1977	1988	1999	2008	2011	2013
Mogelijkheid uitbreiding	Gunstige verkeersligging	Gunstige verkeersligging	Gunstige verkeersligging	Representatief gebouw	Betere bereikbaarheid openbaar vervoer (15)
Organisatorische overwegingen	Mogelijkheid uitbreiding	Representatief gebouw	Representatief gebouw	Mogelijkheid tot uitbreiding	Representatief gebouw (15)
Aanwezigheid bedrijfsruimte	Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Mogelijkheid uitbreiding	Aanwezigheid bedrijfsruimte	Gunstige verkeersligging	Organisatorische overwegingen (14)
Gunstige verkeersligging	Lage prijs grond en gebouwen	Aanwezigheid bedrijfsruimte	Lage prijs grond en gebouwen	Representatieve omgeving	Representatieve omgeving (10)
Gunstige plaatselijke verkeerssituatie	Betere bereikbaarheid voor afnemers	Meer parkeergelegenheid	Representatieve omgeving	Lage prijs te verwerven grond	Gunstige verkeersligging (10)

- Corenet: Top five Site Selection Factors for 2020 (in order of priority)

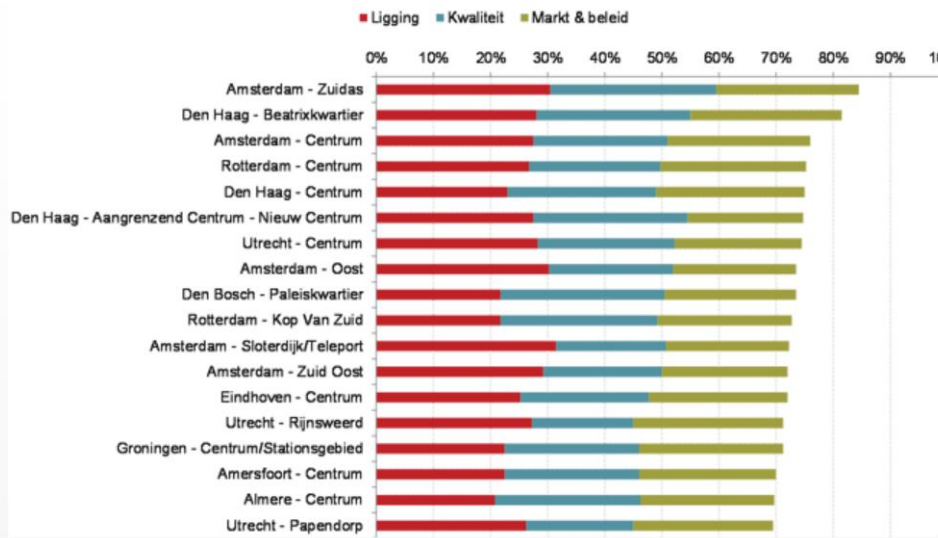
Manufacturing	Distribution	R&D	Back Office	HQ
Market proximity	Customer access	Talent pool	Labor market surplus (supply exceeds demand)	Air service
Transportation costs/ services	Inbound / Outbound freight cost	Industry eco system	Labor market stability (e.g. cost)	Professional / managerial talent pool
Infrastructure (sites, roads, utilities)	Large site availability, assembly, permitting time	Higher education resources / access	Available buildings	Quality-of-Life / Cost-of- Living
Labor market (supply, quality, union risk, legislation)	Labor availability / Cost	Time zone	Payroll costs	Ability to nationally / globally attract talent
Stability / Risk minimization	Electric power cost / reliability	Higher education resources	Telecommunications	Proximity to customers

Bron: Corenet 2020, Location strategy and the role of place. May 2012

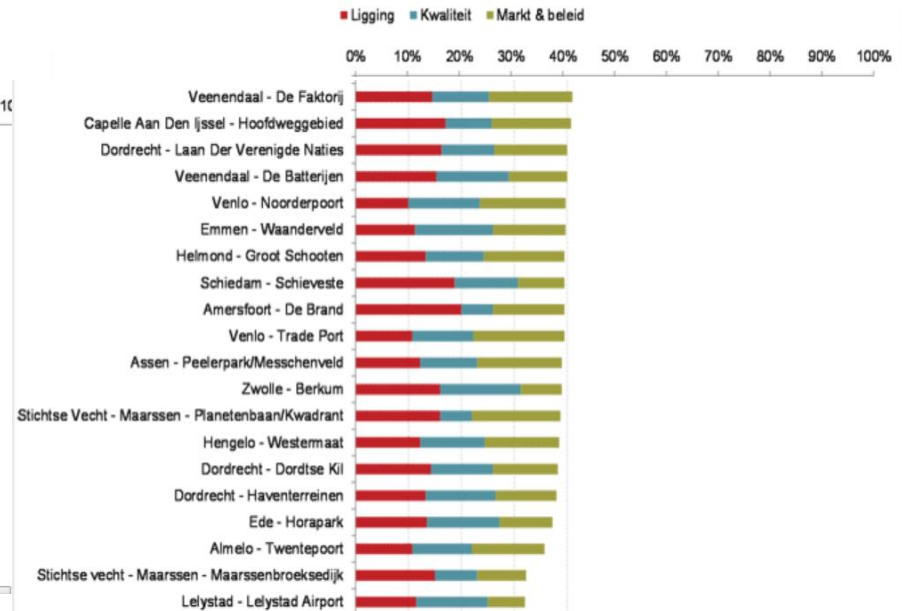
3 Wat betekent dit voor kantorenlocaties?

Jones Lang Lasalle: Ranking Kantoorlocaties 2012 - 232 kantoorlocaties in 50 gemeenten

De best scorende locaties



De slechtst scorende locaties



- De best scorende locaties liggen veelal in de grote steden en zijn met ov en auto goed bereikbaar
- De slechtst scorende locaties zijn vaak oude locaties en liggen overwegend in kleine steden of randgemeenten

Stellingen

- 1 Buiten de G4 en een aantal centrale steden in het land hoeven er nauwelijks kantoren te worden bijgebouwd
- 2 Ook sommige locaties die niet bij een station liggen, kunnen nog rekenen op belangstelling. Nieuwbouw moet daar dus nog steeds worden toegestaan
- 3 Eigenaren hebben een voortrekkersrol in het revitaliseren of slopen / transformeren van verouderde kantoorlocaties
- 4 Kantoorlocaties redden het alleen door zich op specifieke doelgroepen te richten
- 5 Verder detailonderzoek is nodig onder kantoorgebruikers naar locatievoorkeuren per deelsegment