

De druk op de kantorenmarkt loopt op; zijn maatschappelijke functies de dupe?

In steeds meer steden zien wij gebeuren dat gebouwen waar zich jarenlang maatschappelijke instanties, zoals jeugdzorg, GGZ, welzijnsorganisaties, etc. zich bevonden, worden verkocht waarna de nieuwe eigenaar met succes een woonvergunning aanvraagt voor het gebouw. Deze ontwikkeling plaatst de maatschappelijke instanties voor een dilemma. Waar vinden zij nieuwe huisvesting die betaalbaar is en goed bereikbaar voor hun cliënten en patiënten?

De kantorenmarkt is al een paar jaar sterk aan het veranderen. Stonden er voorheen nog enorme hoeveelheden vierkante meters kantoren leeg, inmiddels is er eerder sprake van schaarste. Vooral op centrumlocaties, waar in veel steden kantoorgebouwen worden getransformeerd naar woningen. Er is daardoor steeds minder kantooroppervlak beschikbaar.

In sommige steden werd drie jaar geleden nog 200.000m² tot 400.000m² aangeboden, nu is dat nog geen 25.000m².

Wel belangrijk in de stad, niet het budget

De prijzen stegen daardoor flink. Voor een centrumlocatie betaal je op menige locatie in Nederland € 300,- per m² per jaar en € 180,- per m² per jaar voor net buiten de stad.

Voor maatschappelijk georiënteerde bedrijven is het hierdoor moeilijk geworden om kantoorruimte te vinden op een centrale plek.

Nóg veel moeilijker is het voor maatschappelijke instanties. Jeugdzorg, de GGZ, welzijnsorganisaties, sociaal-medische bedrijven en de psychiatrie; zij hebben namelijk veelal het budget niet om te betalen voor de vierkante meters die er nog wél zijn.

Het budget waar maatschappelijke instanties over beschikken, de zogenaamde normatieve huisvestingscomponent, blijft ver onder de huidige marktprijzen steken. Terwijl deze instanties vaak ook nog de opdracht krijgen zich idealiter te vestigen in een duurzaam en energiezuinig gebouw. Bij voorkeur een label A-pand.

Maar dat lukt dus nauwelijks nog.

Maatschappelijke instanties dreigen daardoor te verdwijnen uit de stad, Terwijl juist zij kantoorruimte nodig hebben op goed bereikbare plekken, voor de doelgroepen die zij bedienen in de stad.

Tijd voor beleid?

Kortom: ja, de vraag naar woningen is groot in de stad. Maar de aanwezigheid van maatschappelijke instanties in het centrum van de stad is ook essentieel. Het wordt tijd voor aangepast beleid bij maatschappelijke organisaties, om te voorkomen dat dit soort instanties letterlijk onbereikbaar worden voor hun doelgroepen.