

STUREN OP TRANS FORMATIE

Een handreiking voor publieke en private partijen, teneinde transformatie van leegstaande kantoren te bevorderen

Leandra Rodenhuis
Januari 2012

Master Thesis
Technische Universiteit Delft

Copyright

© 2011, Rodenhuis, L.H.

Overname van de inhoud is toegestaan, mits met duidelijke bronvermelding.

Foto omslag: B.R.G.M Bureau de Recherche Géologique Minière, Parijs [uit] jvmnoos, 2008, <http://www.flickr.com/photos/jmvnoos/2658496044/>

PERSONALIA

Leandra Helena Rodenhuis

Email l.h.rodenhuis@gmail.com



Technische Universiteit Delft

Faculteit	Architecture
Afdeling	Real Estate & Housing
Afstudeerlab	Design & Construction Management
Adres	Julianalaan 134 2628 BL Delft
Postbus	5043, 2600 GA, Delft
Telefoon	+31 15 278 91 11
Website	www.bk.tudelft.nl

Afstudeerbegeleiders

Hoofdmentor	ir. R.P. Geraedts
Tweede mentor	dr. H.T. Remøy
Gecommitteerde	dr. ir. M. Prins



Afstudeerbedrijf

Bedrijf	Stadsontwikkeling Rotterdam
Afdeling	Economie
Adres	World Trade Center, Beursplein 37
Postbus	6575, 3002 AN, Rotterdam
Telefoon	+31 10 205 28 82
Website	www.rotterdam.nl/stadsontwikkeling
Begeleider	L. Melchers (projectmanager)



Datum rapport	19 januari 2012
Datum presentatie	26 januari 2012

VOORWOORD

Voor u ligt het eindresultaat van het afstudeeronderzoek, van de master Real Estate & Housing (RE&H) aan de faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft. Het afstudeeronderzoek is onderdeel van het derde en vierde semester van de master en is opgedeeld in vijf peilingen. Dit rapport is geschreven voor de vijfde peiling en omvat het eindresultaat van het onderzoek, welke deel uitmaakt van het Design & Construction Management lab.

In het rapport worden de resultaten van het onderzoek naar geschikte sturingsmiddelen om transformatie te stimuleren getoond. Het betreft een verzameling van sturingsmiddelen, waar in de praktijk veelvuldig over gesproken wordt maar waar in de wetenschap nog weinig over bekend is.

Dit onderzoek kan worden gezien als een bundeling van sturingsmiddelen welke ingezet kunnen worden door zowel de markt als de overheid. Het rapport beschrijft de reeds bestaande en nieuwe inzichten op het gebied van transformatie, waarin de mogelijkheden en een twaalftal potentiële sturingsmiddelen worden aangegeven.

Ik hoop dat dit rapport u nieuwe inzichten biedt over de in te zetten sturingsmiddelen ten behoeve van transformatie en wens u veel leesplezier toe.

Leandra Rodenhuis

Januari 2012

DANKWOORD

Bijna een jaar geleden ben ik gestart met dit afstudeeronderzoek en kijk terug op een hele intensieve, leerzame maar vooral leuke periode. Een afstudeeronderzoek doe je niet alleen en deze zou dan ook niet mogelijk zijn geweest zonder de steun en feedback van een groep mensen.

Om te beginnen gaat mijn dank uit naar de directe begeleiders vanuit de afdeling Real Estate & Housing, Rob Geraedts en Hilde Remoy. Bedankt voor al jullie tijd, goede feedback, scherpte en inspiratie gedurende dit jaar.

Voorts wil ik ook de collega's van Stadsontwikkeling Rotterdam bedanken voor de oprechte interesse en leuke gesprekken, ik ben blij dat ik hier 6 maanden heb mogen werken. Speciale dank gaat uit naar mijn begeleidster Leonie Melchers, voor al haar enthousiasme, suggesties en inspiratie.

Een speciaal woord van dank gaat uit naar alle respondenten, welke het afgelopen jaar hebben meegewerkt en hun mening hebben gegeven over mogelijke en gewenste middelen om herbestemming van leegstaande kantoren te bevorderen.

Ten slotte wil ik mijn ouders en zusje bedanken voor de steun en vertrouwen in al die studiejaren en het aanhoren van al mijn verhalen omtrent transformatie. Ook collega's, vrienden en mede-studenten bedankt voor het medeleven, de leuke ontspanningsmomenten, koffiebreaaks en borreluurtjes.

MANAGEMENT SUMMARY

The real estate market is having problems; by the end of 2011 more than 7 million square meter office space will be vacant. Another remarkable problem is the enormous need for new housing for students, starters and elderly people. A solution of this two problems could be the transformation of empty office buildings. Nevertheless, the implementation of transformations of housing is still restricted, contrary to the fact that it is a popular topic in the Dutch property market. Why is transformation of offices still restricted, and what possibilities exist to do stimulate this? This research focuses on available instruments to encourage transformation. Which can be used by market parties and the government.

Introduction

The Dutch office market is characterized by an extremely high supply and a high vacancy rate. As a result of the mismatch between demand and supply in the office market, the vacancy rate of office buildings became this extremely high. A Research by DTZ about the Dutch office market, indicates a vacancy of 7.15 million square meter in 2010. This is a vacancy rate of 13.9 percent of the total office stock in the Netherlands. Several studies forecast the rise of a vacancy rate up to 30 percent in 2015. While the office market is characterized by an oversupply, the Dutch housing market is dealing with a shortage. Due to the fact there is a great need for students, starters and elderly, it is difficult to find an appropriate dwelling. According to the Primos Institute, another half million dwellings must be added until 2020. A solution of the problems could be the transformation of empty office buildings into dwellings, which creates a win-win situation. The past few years, lots of research have been done about transformation, much is written and published, which indicates that it is widely recognized. Also, some transformations were successfully accomplished. However the implementation of transformation is still limited. Why is this so rarely used? What is the discourage of parties to implement transformation? And how to solve this problem? There are several possibilities to stimulate transformation of vacant office buildings, from both the market perspective as well as the Government perspective. However, there is a lack of knowledge of steering instruments to stimulate such a transformation. In addition, too little is known about the opinions from the market and government regarding the effectiveness and feasibility of these instruments.

The following questions come up: which steering instruments are available, in order to move the parties, to working towards transformation of vacant properties? A lot of parties are involved in these processes, all with different interests. What is the opinion of the parties regarding the effectiveness and feasibility of these instruments? This research concentrates on the transformation of vacant office buildings into dwellings. As said before, the transformation is a highly discussed topic in the Dutch property market, however the implementation is still limited.

Methodology

The main goal of the research was to create a guide, which provides assistance to various parties to steer effectively on transformation. The information for this research is collected by two different research methods: a literature study and a Delphi study. The literature study is used throughout the research. Because of the lack of available literature on this topic, additional information was gained by a Delphi study. The Delphi study is a structured process of collecting and using the qualitative knowledge from a group of experts by means of a series of questionnaires. It is an iterative process designed to come to a consensus after iterative rounds of discussion. There are two different panels: a market panel and a government panel. This division provides a comparison of views about the steering instruments between the two parties. In the first round interviews were held with each individual panellist. During this interview a rich set of data is collected about the problem, the bottlenecks, and the steering instruments. Twelve steering instruments emerged from the interviews, which were effective and feasible by the panellists. These instruments are sent in a questionnaire to the panellist. The experts were asked to rank the steering instruments according to effectiveness and feasibility. The survey results were analysed with the program SPSS, to find out whether a particular trend can be seen, and to measure the degree of consensus. These outcomes contribute to the final result of this research and are the input for this guide.

Results

Transforming vacant office buildings into housing seems a simple solution for two problems. However, in practice, just a few transformations have taken place. Some bottlenecks still exist, whereby the financial aspect is seen as the main problem. Transformation is in many cases difficult to achieve by the high book value of an object. The rental values of alternative functions are usually lower than office rental values. The owners often leave the objects empty expecting that the property will be hired out, and in most cases this is less risky than a transformation (to another function). Developers or corporations could buy vacant office buildings and transform them. However, a low purchase price is essential. The financial aspect is closely related to the structural, legal and functional aspects of transformation. The Dutch Building Decree (Bouwbesluit) sets strict requirements of usability, the environment and health. These requirements ensure that transformation is often a complex and costly process. Also the request for an Environmental Permit is often noticed as a bottleneck. This is a slow process flow, which does not contribute to a rapid conversion to another function. In addition, a functional bottleneck as an inappropriate location makes transformation not always possible. Structural bottlenecks are depending on the building. Not all buildings are suitable for transformation to another function. However, nowadays architects are creative enough that this does not have to be the main problem.

Based on interviews with market parties and the Government, a steering matrix has been established (see table 1). The matrix classifies the instruments on two axes. The vertical axes makes a distinction between instruments from market and Government. The horizontal axes makes a distinction between three scales: market, location and object.

	SCALE	1 MARKET	2 LOCATION	3 OBJECT
STEERING INSTRUMENTS FROM THE GOVERNMENT	A NATIONAL	A1.1 Stop development of new buildings	A2.1 Obligation to join a business association	A3.1 Adapting legislation
		A1.2 Stimulate market for transformation		A3.2 Adapting Building Decree
		A1.3 Application law: "kraken en leegstand"		A3.3 Extend temporary extension options
		A1.4 Limit/abolish of fiscal deductibility		A3.4 Vacancy penalty
		A1.5 Reduce VAT rate		A3.5 Force owners to pay the user part of the property tax
		A1.6 Remission of conveyance duty		A3.6 Exemption of the property tax
		A1.7 Reconstruction fund		A3.7 Receiving a grant by transformation
		A1.8 Example function		
		A1.9 Force owners to devaluate		
		A1.10 Steer on 3 W's		
B PROVINCIAL	B1.1 Analyze the existing plan capacity	B2.1 Research transformation on business areas		
	B1.2 Provide a vision on the required office capacity	B2.2 Formulate composition visions proactive		
	B1.3 Take a leadership role			
C MUNICIPAL	C1.1 Application of the "SER ladder"	C2.1 Increase landprices	C3.1 Vacancy regulation	
	C1.2 Stop the distribution of land	C2.2 Change zoning plans	C3.2 Regional cooperation and financing	
	C1.3 Implement inventory policy instead of a construction policy	C2.3 Smoother handling with parking standards	C3.3 Decrease the property valuation law (WOZ)	
	C1.4 Regional cooperation instead of a competition	C2.4 Regional approach	C3.4 A premium over demolition	
	C1.5 Clean up the plan inventory	C.2.5 Transformate the public area	C3.5 Waste disposal fee	
	C1.6 Application of: "Wet Voorkeursrecht Gemeenten " (WVG)		C3.6 Construction after demolition of existing building	
	C1.7 Emphasize the opportunities of transformation		C3.7 Pilotprojects	
	C1.8 Stimulate transformation by "transformatieloodsen" and a transformation policy framework		C3.8 Speed up and clarify building permit procedure	
	C1.9 Active approach to owners		C3.9 Exemption of fees	
	C1.10 Set up an ultimate responsible municipal person			
STEERING INSTRUMENTS FROM THE MARKET	D DEVELOPERS	D1.1 Information facility	D2.1 Transformation fund	D3.1 Renovate office buildings
		D1.2 Package-deals		D3.2 Request for a temporary exemption
				D3.3 Be active in pilotprojects
	E FINANCIERS	E1.1 Information facility		E3.1 Interest-free and a grace period
	F OWNERS	F1.1 Cooperate with the Government(PPP)	F2.1 Use parkmanagement	F3.1 Office users exchange fund
		F1.2 Provide transparency in incentives		F3.2 Real devaluation of vacant offices
				F3.3 In growth rent
			F3.4 Be active in pilotprojects	
G CONTRACTORS	G1.1 Information facility		G3.1 Be active in pilotprojects	
H LICENSED ASSESSOR	H1.1 Real valuation of vacant properties		H3.1 Be active in pilotprojects	
I ADDITIONAL	H1.1 Adjustment of the rating system of sustainability labels			

Table 1: Steering instruments from market parties and the Government.

From the matrix, twelve potential steering instruments derived, which were ranked by the experts. Fol shows te result of the twelve most effective and feasible steering instruments, with the most effective instruments on top and the least effective instruments at the bottom.

1. Real devaluation by owners; appreciate vacant office buildings to the real value by the respective owners, which expresses the actual costs of vacancy and makes transformation more attractive.
2. Real valuation of vacant properties by a licensed assessor; licensed assessors have to develop a new rating system to appreciate vacant properties.
3. An exemption and/or flexibility in zoning plan; (bestemmingsplannen); give local authorities permission to differ from the zoning plan in case of transformation projects.
4. Adjustment of the rating system of sustainability labels; the comprehensive assessment of sustainable construction in combination with leaving an old and unsustainable building. This is currently not taken in consideration when assigning a label.
5. A smoother test of the Building Decree; the Government has to make the Building Decree more clear. Make the requirements free, only test the safety aspects.
6. Regional approach; vacancy must be tackled at regional level by the municipality. This increases the quality of the existing locations. This can be done by addressing the public spaces first.
7. Drawing pro-active structure visions; let the Province draw up structure visions. Based on this visions investors may or may not devaluate to the new value of the building in the new destination.
8. Central control and an example function from the government; the government should give an example function with regards to transformation of vacant office buildings. Furthermore, the government needs a central and coordinating role.
9. Provide active substance in pilot projects; a market has to be an active player in pilots projects in cooperation with the municipality.
10. Give openness in incentives by owners; make rent-free periods and other incentives public, because this influences the value of the property negatively.
11. Increase land prices by municipalities; land prices should be so high that transformation is more attractive than constructing a new building. In this way, the development of new buildings will be slowed down and is only available for tenants that want to pay more.

12. An interest-free and grace period financed by banks; when an owner does not have money but is very confident about having the money within 5 years, a bank could be asked to offer a loan for 5 years without having to pay redemption and interest already.

Market and Government

Finally, according to the analyses, three steering instruments emerged which are the most effectively and feasible by both the market as well as the Government:

1. Real devaluation by owners;
2. Real valuation of vacant properties by a licensed assessor;
3. An exemption and/or flexibility in zoning plan.

These instruments are a combination of instruments from the market and Government and they ranked these instruments also separately as the most effective. This means that the market and Government has to move together to stimulate transformation.

INHOUD

Voorwoord	5
Dankwoord	7
Management summary	9
Leeswijzer	15

1 Onderzoeksopzet 21

1.1	Probleem beschrijving	23
	1.1.1 Leegstand kantorenmarkt	23
	1.1.2 Krapte woningmarkt	24
	1.1.3 Beperkte transformatiemarkt	25
	1.1.4 Sturingsmiddelen	26
1.2	Probleemstelling	28
1.3	Onderzoeksvraag	28
	1.3.1 Centrale vraag	28
	1.3.2 Deelvragen	28
1.4	Doelstelling	29
1.5	Beoogd eindproduct	29
	1.5.1 Doelgroep	29
	1.5.2 Resultaat	29
1.6	Afbakening	30
1.7	Afstudeerorganisatie	30
	1.7.1 Mentoren	30
	1.7.2 Afstudeerbedrijf	30
1.8	Onderzoeksmethoden	30
	1.8.1 Literatuurstudie	30
	1.8.2 Delphi-studie	31
1.9	Onderzoeksdesign	33

2 De kantorenmarkt 35

2.1	Structuur van de kantorenmarkt	37
	2.1.1 Gebruikersmarkt	37
	2.1.2 Bouw- en ontwikkelingsmarkt	37
	2.1.3 Beleggersmarkt	38
2.2	Cycli in de kantorenmarkt	38
2.3	Ontwikkeling kantorenaanbod	39
2.4	Ontwikkeling kantorenvraag	40
	2.4.1 Gebruikersmarkt	40
	2.4.2 Beleggersmarkt	40
2.5	Huidige situatie kantorenmarkt	40
2.6	Verwachting toekomst	41

3	Actoren	43
3.1	De overheid	45
	3.1.1 Rijksoverheid	45
	3.1.2 Provincies	46
	3.1.3 Gemeenten	47
3.2	De markt	48
	3.2.1 Belegger/eigenaar	48
	3.2.2 Ontwikkelaar / bouwer	49
	3.2.3 Financiers	50
	3.2.4 Makelaars	51
3.3	Conclusie	51
4	Knelpunten	53
4.1	Knelpunten matrix	55
4.2	Financiële knelpunten	55
	4.2.1 Boekwaarde	55
	4.2.2 Incentives	56
	4.2.3 Secundaire markt	56
4.3	Juridische knelpunten	56
	4.3.1 Het Bouwbesluit	56
	4.3.2 Het bestemmingsplan	57
	4.3.3 Structuurvisie	57
4.4	Functionele knelpunten	58
	4.4.1 De locatie	58
	4.4.2 Geschiktheid gebouw	58
	4.4.3 Wonen, werken en winkelen	58
4.5	Bouwtechnische knelpunten	58
	4.5.1 Installaties	59
4.6	Conclusie	59
5	Sturingsmiddelen	61
5.1	Sturingsmiddelen matrix	63
5.2	Toelichting sturingsmiddelen overheid	66
5.3	Toelichting sturingsmiddelen markt	94
5.4	12 effectieve sturingsmiddelen	101
6	Evaluatie	105
6.1	Bevordering van transformatie	107
6.2	Sturingsmiddelen vanuit de overheid	108
6.3	Sturingsmiddelen vanuit de markt	109
6.4	Effectieve en haalbare sturingsmiddelen	110

7	Conclusies	113
8	Aanbevelingen	119
9	Epiloog	123
10	Literatuur	127
11	Bijlagen	133
	Bijlage I	Toelichting Delphi studie
	Bijlage II	Geraadpleegde personen
	Bijlage III	Vragenlijst interviews
	Bijlage IV	Opzet enquête
	Bijlage V	Analyse enquête
	Bijlage VI	Samenvatting interviews

LEESWIJZER

1. Onderzoeksopzet

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de opzet van het onderzoek, waarbij achtereenvolgens de probleembeschrijving, probleemstelling, de onderzoeksvragen, de doelstellingen, het beoogde eindresultaat en de werkwijze aan bod komen.

2. De kantorenmarkt

In het hoofdstuk kantorenmarkt worden de problemen rond de leegstand in de kantorenmarkt in kaart gebracht. Het hoofdstuk richt zich op het ontstaan van leegstand, de huidige situatie, de oorzaken en gevolgen van leegstand, en de verwachtingen voor de toekomst.

3. Actoren

In dit hoofdstuk worden de rollen, belangen en invloeden van de verschillende actoren in de huidige situatie binnen de kantorenmarkt uiteengezet.

4. Knelpunten

Middels de literatuur en een reeks interviews zijn de knelpunten om te kiezen voor een transformatie oplossing in kaart gebracht.

5. Sturingsmiddelen

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van sturingsmiddelen welke afkomstig zijn uit artikelen, literatuur en de interviews met experts. Dit betreffen zowel de reeds bestaande en toegepaste middelen als nieuwe middelen verworven uit de interviews met experts.

6. Evaluatie

In de evaluatie is de SPSS analyse van de Delphi methode beschreven.

7. Conclusie

In dit hoofdstuk wordt het uiteindelijke resultaat van het onderzoek weergegeven. Daarbij wordt in dit hoofdstuk de conclusie van de Delphi studie gegeven waarbij antwoord wordt gegeven op de centrale vraagstelling.

8. Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek worden in dit hoofdstuk een reeks aanbevelingen gedaan. Enerzijds zijn dit aanbevelingen voor de praktijk en anderzijds voor het doen van vervolgonderzoek.

9. Epiloog

In de epiloog wordt gereflecteerd op het onderzoek en het onderzoeksproces.

ONDERZOEKSOPZET

1

1 ONDERZOEKSOPZET

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de opzet van het onderzoek waarbij achtereenvolgens de probleembeschrijving en probleemstelling, de onderzoeksvragen, de doelstellingen, het beoogde resultaat en de werkwijze aan bod komen. Het te onderzoeken probleem is onder te verdelen in drie sub-problemen. Ten eerste de leegstandsproblematiek in de vastgoedmarkt. Kantoorgebouwen hebben in de huidige markt een belangrijk aandeel in het totale aanbod van de gebouwde voorraad. Echer, naast kantoren zijn er ook andere typen leegstaande vastgoed. Door maatschappelijke en economische veranderingen, en technische ontwikkelingen, staat tegenwoordig veel industrieel erfgoed en kerken leeg (Hek et al, 2004). Ook scholen, kazernes, postkantoren, kloosters en hotels maken deel uit van de leegstand in het bestaande vastgoed (van der Voordt et al, 2007). Dit onderzoek richt zich op de leegstand in de kantorensector. Het tweede probleem is de krapte op de woningmarkt. Vooral studenten, starters en senioren hebben moeite om een geschikte woning te vinden. Een deel van bovenstaande problematiek zou opgelost kunnen worden door leegstaande kantoren te transformeren naar woningen. Echter, wordt transformatie nog beperkt toegepast. Dit beschrijft ook gelijk het laatste probleem, de beperkte transformatiemarkt. In de volgende paragraaf worden bovenstaande problemen nader toegelicht.

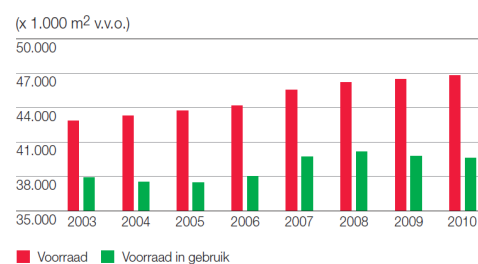
1.1 Probleembeschrijving

Het probleem is onder te verdelen in drie sub-problemen, te weten:

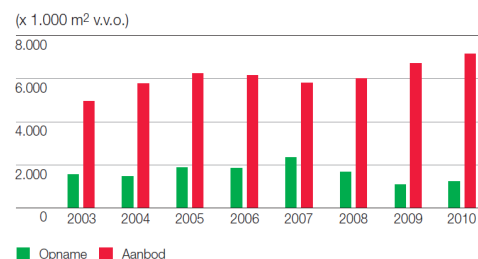
- de leegstandsproblematiek op de kantorenmarkt;
- de krapte op de woningmarkt;
- de beperkte transformatiemarkt.

1.1.1 Leegstand kantorenmarkt

De kantorenmarkt wordt gekenmerkt door een zeer ruime aanbod en een hoog leegstandscijfer. Uit onderzoek van DTZ naar de kantorenmarkt in Nederland blijkt dat in 2010 ruim 7,15 miljoen m² kantoorruimte werd aangeboden (figuur 1.1). Het aanbod is 6,6% gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar (DTZ, 2011). De leegstand bedraagt hiermee 13,9% van de totale voorraad aan kantoorruimte in Nederland. Gesteld wordt dat een leegstandspercentage van 5% van de totale voorraad nodig is voor een gezonde marktwerking (van der Voordt et al., 2007). Dit betekent dat in de huidige omstandigheden, ongeveer 8 à 9% onnodig leeg staat. Er is een lichte stijging te zien in de opname van kantoorruimte (figuur 1.2). Echter, worden er ook nog altijd nieuwbouw projecten gestart. En door de trend van het nieuwe werken zullen kantoren vele vierkante meters inleveren



Figuur 1.1: voorraad in gebruik, Nederland
Bron: DTZ Zadelhoff, 2011



Figuur 1.2: opname en aanbod, Nederland
Bron: DTZ Zadelhoff, 2011

(NVB, 2011). Als gevolg hiervan neemt de voorraad eerder toe dan dat deze afneemt. Jones Lang LaSalle verwacht voor de komende vijf jaar dat grote risico's dat de leegstand oploopt tot 30%. Onderzoek wijst uit dat 60% van de kantoorgebruikers binnen vijf jaar aanzienlijk minder vierkante meters willen huren. Jones Lang LaSalle (Cobouw, 2011) signaleert verder dat twee op de drie bedrijven hun kantoor willen aanpassen op de trend van het nieuwe werken. Tot 2015 zit door nieuwbouw nog een uitbreiding met 1,5 tot 2 miljoen vierkante meter in de pijplijn.

Leegstandsvormen

Er zijn verschillende vormen van leegstand te onderscheiden (Hulsman, 1998):

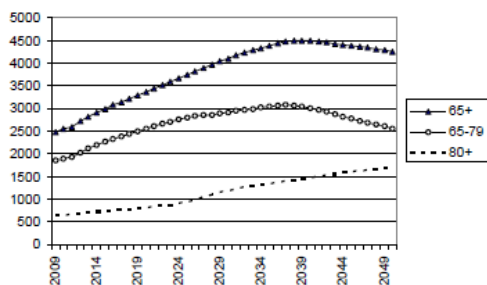
- **Aanvangsleegstand:** ontstaat bij de oplevering van een nieuw kantoorpand en bedraagt circa 1 à 2% van de totale voorraad.
- **Frictieleegstand:** is de leegstand die de markt nodig heeft voor verhuisbewegingen. Een gemiddeld leegstandspercentage van 4 à 5% wordt als gezond gezien.
- **Conjuncturele leegstand:** is het gevolg van schommelingen in vraag en aanbod door conjuncturele veranderingen. Bij een opgaande conjunctuur zal de leegstand door de markt worden opgenomen.
- **Structurele leegstand:** is het vloeroppervlak dat gedurende drie achtereenvolgende jaren leegstaat in gebouwen die tenminste drie jaar gereed zijn.

Zoals eerder vermeld is er een frictieleegstand van 4 à 5% gewenst, wat neerkomt op circa 2,3 miljoen vierkante meter. Het restant van de leegstand is als overcapaciteit te beschouwen. Het gaat hierbij om een overaanbod van 4,85 miljoen vierkante meter. Het overaanbod afgezet tegen de leegstand van 7,15 miljoen vierkante meter, betekent dat voor 70% hiervan definitief geen vraag meer zal zijn. De huidige situatie op de kantorenmarkt is dus structureel van aard (Zuidema, 2010).

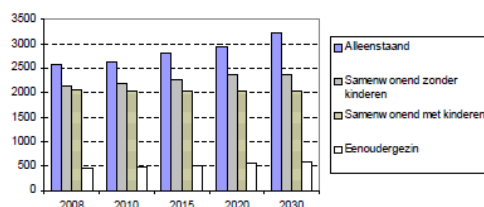
Naar aanleiding van gesprekken met experts kwam naar voren dat afgevraagd kan worden of bovenstaande wel een probleem is. En vervolgens voor wie dit dan een probleem zou zijn. Alle partijen en ook de media beschrijven leegstand in de kantorensector als een heel groot probleem voor Nederland. Maar is dit wel zo? En welke partijen ervaren dit?

1.1.2 Krapte woningmarkt

Terwijl er in de kantorenmarkt een overschot is aan gebouwen, is er in de woningmarkt juist een tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen. Voor studenten, starters en ouderen is het moeilijk om een geschikte woning te vinden. De vraag overtreft het aanbod aan woningen in Nederland. Daarbij is het aanbod vaak onvoldoende afgestemd op de vraag. Hierdoor is er weinig doorstroming en kunnen vooral starters, kleine huishoudens en senioren moeilijk geschikte huisvesting vinden. Voor huurwoningen zijn er wachtlijsten van meerdere jaren en woningen in de koopsector zijn voor deze groepen vaak te duur (VROM, 2006). Daarnaast worden er weinig nieuwe woningen gebouwd door de beperkte hoeveelheid bouwgrond die in Nederland nog beschikbaar is. Momenteel zijn de meeste vinex



Figuur 1.3: Aantal 65-plussers 2009-2050 (*1000)
Bron: Otter et al, 2010



Figuur 1.4: Ontwikkeling huishoudsamenstelling 2008-2030. Bron: Otter et al, 2010

	Primos 2007	Primos 2009
2010-2014	250	266
2015-2019	215	247
2010-2019	465	513

Tabel 1.1: Uitbreidingsbehoefte 2010-2020 (aantal woningen per periode * 1000). Bron: Otter et al, 2010

locaties volgebouwd. Ook is er de huidige economische crisis waardoor veel projecten zijn uitgesteld. Uit de Woningmarktverkenningen van het ministerie van Binnenlandse Zaken blijkt dat in de periode 2010-2020 circa een half miljoen woningen aan de bestaande voorraad toegevoegd dient te worden (tabel 1.1). Deze toevoeging is noodzakelijk om de groei van het aantal huishoudens in Nederland op te vangen. Deze blijkt groter dan enkele jaren geleden werd gedacht (Otter et al, 2010). Dit komt door de toegenomen immigratie, het ouder worden van mensen en de verdergaande individualisering, (figuren 1.3 en 1.4). In het rapport wordt uitgegaan van een groei van het aantal huishoudens met circa 50.000 per jaar. Regionaal zijn er wel grote verschillen. Vooral de regio's Amersfoort, Utrecht en Amsterdam kennen een grote groei van het aantal huishoudens (Otter et al, 2010). Daarnaast is ook het tekort aan studentenkamers opgelopen tot twintig- à dertigduizend (LSVB, 2010). Om het woningtekort in Nederland tegen te gaan heeft het ministerie van VROM de woningproductie vanaf 2005 verhoogt om zo het verwachte woningtekort terug te dringen. Het ministerie van VROM heeft met twintig regio's afspraken gemaakt voor de bouw van in totaal 360.000 nieuwe woningen tussen 2005 en 2010 (rijksoverheid, 2011). In deze doelstelling zijn ook 25.000 woningen gerekend die niet door nieuwbouw ontstaan, maar door bijvoorbeeld het verbouwen van kantoorpanden. De woningbouwafspraken zijn volgens de woningbouwthermometer voor 87% gerealiseerd (woningbouwthermometer, 2010). Echter blijven de problemen voor de specifieke doelgroepen bestaan.

Economische crisis

Ontwikkelingen op de woningmarkt zijn in de loop van 2008 steeds meer beïnvloed door de gevolgen van de kredietcrisis. In de tweede helft van 2008 bleek de Amerikaanse kredietcrisis ook consequenties te hebben voor de hele financiële wereld en hier ook doordrong tot de reële economie. Via de reële economie is ook de woningmarkt in Nederland beïnvloed (Dol et al, 2010). Dit heeft als gevolg een teruggang in de bouwproductie wat weer resulteert in een tekort aan betaalbare huurwoningen in de groeigebieden op de korte termijn. Uit onderzoek van Jones Lang LaSalle blijkt dat een belangrijk deel van de woningcorporaties enorme wachtlijsten hebben tot zelfs 40.000 woningzoekenden. Ook verwacht deze dat de woningproductiecijfers voor 2011 tot 2013 lager uitvallen dan in 2010 (minder dan 50.000 nieuwbouwwoningen), terwijl er juist een toenemende vraag is naar woningen in de groeiregio's. Hierdoor zullen in deze gebieden de wachtlijsten nog verder gaan oplopen met als gevolg dat prijsstijgingen op termijn onvermijdelijk zijn. Nu willen de particuliere en institutionele beleggers, tot eind 2012, minimaal €2,5 miljard investeren in nieuwe en bestaande huurwoningen. Een groot deel van de beleggers wil ook woningen kopen van woningcorporaties, maar dit is praktisch onmogelijk door de huidige regelgeving voor verkoop door woningcorporaties aan commerciële partijen (Wallisch, 2011).

1.1.3 Beperkte transformatiemarkt

Een deel van deze leegstandsproblematiek zou opgelost kunnen worden door leegstaande kantoren te transformeren naar woningen. Dit levert een win-win situatie op. Twee problemen worden middels



Figuur 1.5: Graansilo's Amsterdam, van graansilo's tot appartementengebouwen.
Bron: BMA Amsterdam, 2011



Figuur 1.6: GEB toren Rotterdam.
Bron: BMA Amsterdam, 2011

één oplossing aangepakt. Daarnaast levert het ook bij aan de leefbaarheid van de stad. Leegstaande kantoren zorgen immers voor een rommelig en verpauperde omgeving. Op het gebied van transformatie zijn de afgelopen jaren al vele onderzoeken verricht en is er veel over geschreven en gepubliceerd. Ook zijn er al enkele casussen succesvol getransformeerd (figuren 1.5 en 1.6). Echter, sinds 1900 zijn er hooguit 4.500 woningen in verouderde kantoorpanden gerealiseerd (VROM, 2006). Dit betekent dat de doelstelling van het ministerie van VROM om in 2010 25.000 nieuwe woningen te realiseren in bestaande gebouwen niet gehaald is. Wat is de reden dat er nog zo weinig gebouwen getransformeerd worden en wat weerhoudt partijen als ontwikkelaars ervan om transformatie toe te passen? Een mogelijke obstakel kan de aankoopprijs van leegstaande gebouwen zijn. De hoge boekwaarde is vaak hoger dan de marktwaarde waardoor een transformatieproject vaak bij voorbaat niet financieel haalbaar is voor beleggers (Remoy, 2010). Daarnaast zijn er juridische knelpunten: milieuwetten, fijnstof en geluidhinder houden bewoning in 15 tot 20 procent van de gebouwen tegen (Remoy, 2010). Ook zijn niet alle locaties geschikt om te transformeren. Leegstaande kantoren langs de snelweg zijn niet geschikt om te transformeren tot woningen. Daarnaast heeft het te maken met Bouwbesluit en andere wet- en regelgeving.

1.1.4 Sturingsmiddelen

In 1996 is middels het boek *transformatie van kantoorgebouwen*, van ir. F.A.M Knoop en i.r. C.L. Hulsman, al eens onderzoek gedaan naar sturingsmiddelen. Er zijn verschillende mogelijkheden om transformatie van leegstaande kantoren te bevorderen, zowel vanuit de markt als vanuit de overheid (Hulsman et al, 1998). Onder 295 personen uit de Nederlandse vastgoedmarkt is een grootschalige enquête verricht waarvan 146 respondenten hebben bijgedragen aan het onderzoek. Dit onderzoek resulteerde in drie oplossingsrichtingen:

Marktpartijen en overheid

Meer dan driekwart van de overheid en tweederde van de marktpartijen zag gebiedsontwikkeling als effectief. De overheid kan hierbij alle krachten convergeren op bepaalde gebieden, waarbij maatregelen ingezet kunnen worden als: het versoepelen van een bestemmingsplanwijziging, het intern coördineren van gemeentelijke procedures en het verrichten van haalbaarheidsstudies door gemeenten. Deze maatregelen werden door marktpartijen als effectief gezien. Alhoewel de overheid veel effect verwachtte van participatie in transformatieprojecten, is slechts een klein deel van de marktpartijen hier positief over.

Marktpartijen

Een grote meerderheid van de eigenaren van kantoren en de Rijksoverheid zag het reëel waarderen van leegstaande kantoren door eigenaren als effectief en haalbaar. Daarnaast waren er verschillende overheden positief over het aanbieden van package-deals door marktpartijen. Voor collectieve informatievoorziening zouden vooral initiatieven vanuit de markt moeten komen, gezien de terughoudende houding van de overheid in deze. Verder bleken eventuele voorstellen voor het oprichten van een fonds niet realistisch.

Overheid

De marktpartijen waren zeer positief over fiscale maatregelen, subsidies etc. vanuit de overheid. Bijna tweederde van de Rijksoverheid achtte het aftrekbaar maken van kosten ten aanzien van herbestemming haalbaar. Daarnaast werd het subsidiëren door de overheid haalbaar geacht. Een verlaging van het BTW-tarief leek niet waarschijnlijk, een meerderheid van de Rijksoverheid achtte de verlaging niet haalbaar (Hulsman et al, 1998).

Ook is er vanuit het Economisch Instituut voor de Bouw gekeken naar enkele mogelijke stimuleringsmiddelen. Echter is hierbij geen onderzoek gedaan naar de effectiviteit en haalbaarheid van deze middelen (Zuidema, 2010). Verder heeft de provincie Utrecht in de periode 2009-2010 de Taskforce-Transformatie opgericht. Deze groep heeft per specifieke doelgroep bevindingen, conclusies en aanbevelingen gedaan teneinde transformatie te stimuleren (Taskforce Transformatie, 2010). Daarnaast hebben verschillende politieke partijen middelen en oplossingen aangedragen. Als voorbeeld de 10 voorstellen van de SP in figuur 1.7 (Jansen, 2011). Ook worden er wekelijks in de vakbladen artikelen gepubliceerd waarbij verschillende partijen oplossingen en maatregelen aandragen. Echter wordt er tot op heden nog weinig actie ondernomen.

Ten slotte is in maart 2011 het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren door het ministerie van Infrastructuur en Milieu gepresenteerd. Tijdens de Kantorentop op 25 mei 2010 concludeerden onder meer gemeenten en provincies dat de grote omvang van de leegstand problematische vormen aanneemt. Dit actieprogramma is het resultaat van erkenning van het probleem tijdens de Kantorentop. Hierin beschrijven gemeenten, provincies, banken, beleggers, projectontwikkelaars en het Rijk, hoe zij de groeiende kantorenleegstand terug willen dringen (Rijksoverheid, 2011). Het actieprogramma is opgebouwd rondom 3 thema's:

- herontwikkeling, transformatie (kantoren gebruiken voor andere doeleinden) en sloop (markt en gemeenten zijn de trekkers);
- maatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op lange termijn te verbeteren (de markt is de trekker);
- betere regionale ruimtelijke planning, programmering en afstemming (trekkers zijn gemeenten en provincies) (Rijksoverheid, 2011).

Zoalshiervoor omschreven is reeds onderzoek gedaan naar mogelijke sturingsmiddelen om transformatie van leegstaande kantoren te bevorderen. Ook worden er door diverse actoren, middels artikelen in onder andere de Cobouw en PropertyNL, uitspraken gedaan over welke middelen het beste ingezet kunnen worden. Echter blijven het uitspraken en is er tot op heden nauwelijks actie ondernomen. Er is een tekort aan kennis over verschillende sturingsmiddelen. Verder is er nog te weinig bekend over de meningen vanuit de markt en overheid met betrekking tot de effectiviteit en haalbaarheid van de reeds bekende sturingsmiddelen.

1: Schaf de fiscale aftrekbaarheid van leegstandskosten af, voor gebouwen die langer dan een jaar leeg staan en waarvoor geen aanvraag voor een (ver)bouwvergunning is ingediend.

2: Stort de opbrengst van de afschaffing van de fiscale aftrek van leegstand in een fonds voor herontwikkeling van bestaande gebouwen.

3: Laat gemeenten regionaal samenwerken in plaats van elkaar te beconcurreren.

4: Koppel de bouwvergunning voor een nieuw kantoor aan de verplichting om een gelijk aantal m² te slopen of her te ontwikkelen.

5: Introduceer in het Bouwbesluit naast eisen voor nieuwbouw en eisen voor bestaande gebouwen ook eisen voor de herontwikkeling of renovatie van bestaande gebouwen.

6: Introduceer een wettelijke plicht voor bedrijven om lid te zijn van een bedrijvenvereniging op een bedrijventerrein, kantoorlocatie of winkelcentrum.

7: Maak de boete op leegstand afhankelijk van de grootte van het gebouw, met een maximum van €50/m² per jaar.

8: Verplicht gemeenten met een leegstand van meer dan 2% om een leegstandsverordening vast te stellen en hierop ook actief te handhaven.

9: Laat alle gemeenten hun planvoorraad opschonen.

10: Maak functieverandering makkelijker door aanpassing Bouwbesluit en vereenvoudiging functieverandering binnen bestemmingsplannen.

Figuur 1.7: 10 voorstellen om de leegstand van kantoorruimte te bestrijden door SP kamerlid Paulus Jansen. Bron: SP, 2011

1.2 Probleemstelling

Uit voorgaande probleemomschrijving komt naar voren dat transformatie een oplossing zou kunnen zijn voor twee grote problemen: enerzijds de leegstandsproblematiek in de kantorensector en anderzijds de krapte op de woningmarkt. Ondanks de succesvolle reeds uitgevoerde transformatieprojecten en de vele publicaties, studies en afstudeeronderzoeken op het gebied van transformatie, wordt dit nog relatief beperkt toegepast. Sinds 1900 zijn er hooguit 4.500 woningen in verouderde kantoorpanden gerealiseerd (VROM, 2006). Het leegstandsprobleem wordt inmiddels breed erkend maar het leidt nog tot te weinig maatregelen. Waarom worden er nog zo weinig leegstaande kantoorgebouwen getransformeerd tot woningen? Wat weerhoudt partijen ervan om transformatie toe te passen? Wat kan er aan het probleem gedaan worden? Er zijn verschillende mogelijkheden om transformatie van leegstaande kantoren te bevorderen, zowel vanuit de markt als vanuit de overheid. Welke sturingsmiddelen kunnen ingezet worden om transformatie te stimuleren?

Dit heeft geleid tot de volgende probleemstelling:

Het transformeren van kantoren tot woningen wordt nog in een te beperkte mate toegepast als oplossing voor het leegstandsprobleem in de kantorensector en de krapte op de woningmarkt. Er is een tekort aan kennis over de verschillende sturingsmiddelen om diverse actoren te stimuleren tot transformeren.

1.3 Onderzoeksvraag

1.3.1 Centrale vraag

Uit voorgaande probleemstellingen kan de volgende centrale onderzoeksvraag afgeleid worden:

Welke sturingsmiddelen zijn beschikbaar teneinde partijen te bewegen zich in te zetten voor transformatie van leegstaand vastgoed?

1.3.2 Deelvragen

Onderstaande onderzoeksvragen zijn opgesteld om samen antwoord te geven op de centrale hoofdvraag. Deze zijn opgebouwd uit drie delen, te weten:

1. Een verdieping naar de genoemde problemen;
2. Een studie naar de knelpunten om te kiezen voor transformatie;
3. Een onderzoek naar beschikbare sturingsmiddelen.

Deel 1

- Wat is de omvang van het leegstandsprobleem, de woningkrapte en de transformatiemarkt, en welke factoren zijn verantwoordelijk voor de leegstand in kantoren en krapte op de woningmarkt?
- Welke actoren spelen een rol bij een transformatieproces en welke belangen en invloeden hebben de verschillende actoren bij een oplossing voor de problemen?

Deel 2

- Wat zijn de knelpunten voor actoren om te kiezen voor een transformatie oplossing?

Deel 3

- Welke sturingsmiddelen zijn reeds toegepast om transformatie te stimuleren.
- Welke sturingsmiddelen kunnen verder ingezet worden en wat zullen de effecten hiervan zijn?
- Wat vinden de betrokken actoren van de mogelijke sturingsmiddelen?
- Welke sturingsmiddelen zijn geschikt voor een verder uitwerking?

De methodiek van bovenstaande onderzoeksvragen worden in paragraaf 1.8 nader toegelicht.

1.4 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek was het ontwikkelen van een gids, welke een handreiking biedt voor diverse partijen om effectief te kunnen sturen op transformatie van leegstaande kantoren. Het biedt een overzicht van de beschikbare sturingsmiddelen om transformatie te stimuleren. De kern van de gids is terug te vinden in hoofdstuk 5, sturingsmiddelen. Daarnaast is de gehele gids in een apart document opgenomen.

Verder heeft dit onderzoek als doel om de kennis en het inzicht te verbreden in de factoren die invloed hebben op de keuze voor een transformatieproject. Een laatste doel is om de reeds uitgevoerde sturingsmiddelen in kaart te brengen met de meningen van partijen.

1.5 Beoogd eindproduct

1.5.1 Doelgroep

Dit onderzoek richt zich op zowel markt- als overheids partijen, welke te maken hebben met transformatieprocessen, waaronder: architecten, beleggers, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, eigenaren, overheid, provincies, gemeenten en bewoners. Welke afwegingen maken deze actoren om wel of niet te kiezen voor transformatie, welke knelpunten ondervinden zij en hoe kunnen deze actoren gestimuleerd worden om te kiezen voor een transformatie oplossing? Daarnaast is onderzocht welke sturingsmiddelen effectief en haalbaar bevonden worden door de verschillende actoren.

1.5.2 Resultaat

Dit onderzoek heeft geresulteert in een gids welke een handreiking biedt voor diverse partijen om effectief te kunnen sturen op transformatie van leegstaande kantoren. Daarnaast heeft dit onderzoek de bestaande theorie, betreffende stimuleringsmaatregelen om transformatie te bevorderen, aangevuld.

1.6 Afbakening

Om het onderzoek binnen de gestelde periode te kunnen afronden zijn er een aantal kaders gesteld. Zoals eerder vermeld zijn er meerdere typen leegstaand vastgoed. Dit onderzoek richt zich op de leegstand van kantoorgebouwen. Verruit de meeste leegstand is momenteel te vinden in de kantorensector.

1.7 Afstudeerorganisatie

1.7.1 Mentoren

De volgende mentoren zijn betrokken geweest gedurende het schrijven van de master thesis:

Vanuit het DCM-lab heeft dhr. R.P. Geraedts dit afstudeeronderzoek begeleidt als hoofdmentor.

Als tweede mentor heeft mevr. H.T. Remøy dit afstudeeronderzoek begeleidt.

1.7.2 Afstudeerbedrijf

Dit onderzoek is uitgevoerd bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam. Vanuit Rotterdam heeft mevr. L. Melchers dit onderzoek begeleidt. Zij is projectmanager van de "Aanpak Leegstand Kantoren" in Rotterdam.

1.8 Onderzoeksmethoden

Dit onderzoek is uitgevoerd door middel van twee verschillende onderzoeksmethoden; een literatuurstudie en een Delphi studie. De onderzoeksvragen zijn opgedeeld in drie delen. Op alle delen is gebruik gemaakt van een literatuurstudie om de desbetreffende onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden. Voor deel twee en drie is er een methode aan toegevoegd, te weten: de Delphi methode.

1.8.1 Literatuurstudie

Bij een literatuurstudie wordt zoveel mogelijk relevante kennis over het onderwerp vergaard. In de bestaande literatuur, artikelen en andere publicaties wordt gezocht naar relevante informatie over het onderwerp. De literatuurstudie is toegepast op alle delen. In deel een resulteert dit in achtergrondinformatie en een verdieping over de problematiek in de kantorensector, de woningmarkt en de transformatiemarkt. Het doel van het eerste deel is het verzamelen van informatie zonder nog verbanden, kenmerken of verklaringen aan te geven (Baarda et al, 2001). In deel twee en drie had de literatuurstudie als doel om variabelen te verzamelen voor de interviewvragen. Er is gekeken naar de knelpunten ten aanzien van transformatie en naar sturingsmiddelen om transformatie te bevorderen.

1.8.2 Delphi-studie

De resultaten van de literatuurstudie vormen de basis voor een tweede onderzoeksmethode: de Delphi-methode. Deze is toegepast in het tweede en derde deel. De Delphi-methode is een gestructureerd proces dat gebruik maakt van vragenlijsten om zo informatie te verzamelen en te verstrekken. Delphi is een iteratief proces dat ontworpen is om meningen om te vormen tot een groepsconsensus (Hasson et al, 2000). Het principe is weergegeven in figuur 1.8. Deze paragraaf geeft kort de werkwijze van de Delphi studie weer. In bijlage I is een nadere toelichting over deze methode te vinden.

Samenstelling deskundigen panel

Het succes van een Delphi onderzoek ligt voornamelijk aan de expertise van de deskundigen die deel uitmaken van het panel. Er zijn twee belangrijke punten: de grootte van het panel en de kwalificatie van de deskundigen (Powell, 2003).

- **Panelgrootte:** de literatuur beschrijft een grote variatie en een tegenstrijdigheid in het aantal deelnemende deskundigen. Volgens Reid (1988) kan dit variëren van 10 tot 1685 leden, terwijl anderen het laten afhangen van de omvang van het probleem, de beschikbare bronnen en/of de beschikbare tijd (Hasson et al, 2000). Okoli et al(2004) beveelt een grote variatie van 10 tot 18 deskundigen aan. Er is echter weinig empirisch bewijs over het effect van de aantal deelnemers op de betrouwbaarheid of de geldigheid van het consensusproces (Murphey et al, 1998).
- **Kwalificatie van de deskundigen:** voor het slagen van het onderzoek is het belangrijk dat de deskundigen bereid zijn en in staat zijn om een valide bijdrage te leveren (Powell, 2003). Een panel bestaande uit deskundigen met verschillende achtergronden, inzichten en standpunten, wat leidt tot een brede basiskennis, een brede discussie en een breder scala aan oplossingen en alternatieven (Powell, 2003).

In dit onderzoek zijn twee verschillende panels opgezet, te weten: een mark- en overheidspanel. Deze verdeling zorgt voor een vergelijking van de inzichten met betrekking tot stimuleringsmiddelen tussen deze twee partijen. De veronderstelde verschillen kunnen hierdoor mogelijk aangetoond worden. De panelleden hebben kennis van dit thema. Voor de vergelijking van de panels zullen beide groepen bestaan uit minimaal acht deskundigen. Binnen de twee panels zullen diverse subgroepen worden erkend, te weten:

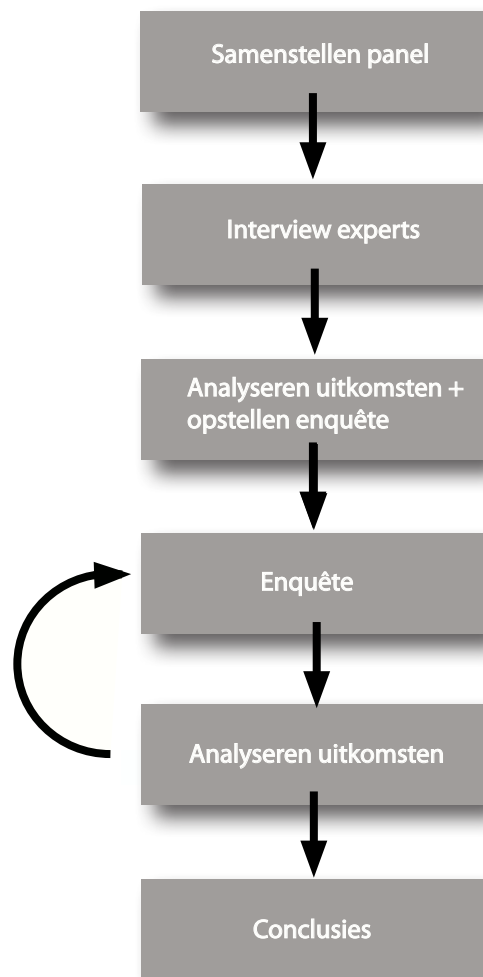
Marktpartijen

Beleggers/eigenaren
Projectontwikkelaars
Financiers
Uitvoerend bouwbedrijven
Makelaars
Architecten

Overheidspartijen

Rijk
Provincies
Gemeenten

De geraadpleegde personen zijn terug te vinden in bijlage II.



Figuur 1.8: Principe Delphi-methode

Vraagstelling

Gedurende dit onderzoek zijn de panelleden ondervraagd door middel van een persoonlijk interview en een enquête. Hieronder volgt een toelichting over de werkwijze en analyse van de ondervragingen.

Interview - ronde 1

Er heeft met alle panelleden een gespreken interview plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek is het doel en de werkwijze van het onderzoek besproken. Door deze persoonlijke benadering zijn de kansen vergroot om in de volgende rondes meer reacties te krijgen op de enquêtes (Hasson, et al, 2000). Gedurende deze eerste afspraak is er een interview afgenomen om al een rijke set aan data te verzamelen over de problemen, knelpunten en mogelijke oplossingen. Aan de hand van de tot dan beschikbare kennis is een vragenlijst opgesteld, zie bijlage III. Deze vragen zijn voornamelijk open van aard. De lijst is verdeeld in categorieën en er zijn enkele actor- specifieke vragen. De vragenlijst is flexibel; wanneer een nieuw thema aan de orde kwam in het eerste interview, is deze toegevoegd aan de tweede. Ten slotte, zijn alle interviews opgenomen, waar toestemming voor is gevraagd.

Data analyse interview

De data analyse omvat drie activiteiten te weten: het ontdekken van meningen, het bepalen van de meest belangrijke onderwerpen en het ranken van de meningen (Hasson, et al, 2000). Van elk interview is een korte samenvatting geschreven. Deze is terug te vinden in bijlage V. Open vragen hebben kwalitatieve data als resultaat. Voor de analyse hiervan zijn de antwoorden geanalyseerd en geordend in groepen om er vervolgens een beschrijving aan toe te kennen. Het is belangrijk om de gegeven antwoorden zo min mogelijk te wijzigen. Daarnaast is er ook gekeken hoe de groepen zich tot elkaar verhouden. Deze analyses hebben betrekking op het leveren van input voor de enquête. Uit de interviews zijn een twaalfstal sturingsmiddelen naar voren gekomen, welke het meest effectief en haalbaar bevonden worden door de panelleden. Deze sturingsmiddelen zijn in een enquête verwerkt.

Enquête - ronde 2

Terugkoppeling van de resultaten aan de panelleden is een belangrijk element van de Delphi-methode (Powell, 2003). De tweede ronde bestaat uit een twaalfstal sturingsmiddelen waaraan een ranking is gegeven. Deze zijn gebaseerd op de analyse van de antwoorden uit de eerste ronde. De panelleden is gevraagd om bij de ranking de weergegeven variabelen te rangorden van de meest effectieve en haalbaar achtende tot de minst effectieve en haalbaar achtende middel.

Data analyse enquête

De ranking-vragen zijn geanalyseerd door middel van het programma SPSS. Door een analyse naar de gemiddelde waardering van de variabelen kan worden gezien of er een bepaalde trend is in de beoordeling van de variabelen. Hierbij is het mogelijk om de mate van consensus te meten. De mate van consensus kan beschreven worden aan de hand van 'Kendall's W' classificatie (tabel 1.2). Deze meet het niveau van overeenstemming onder de deskundigen, over een set waarden. Een Kendall's W van 0,7 of hoger kan worden opgevat als sterke overeenkomst (Schmidt, 1997). De mate van significantie van

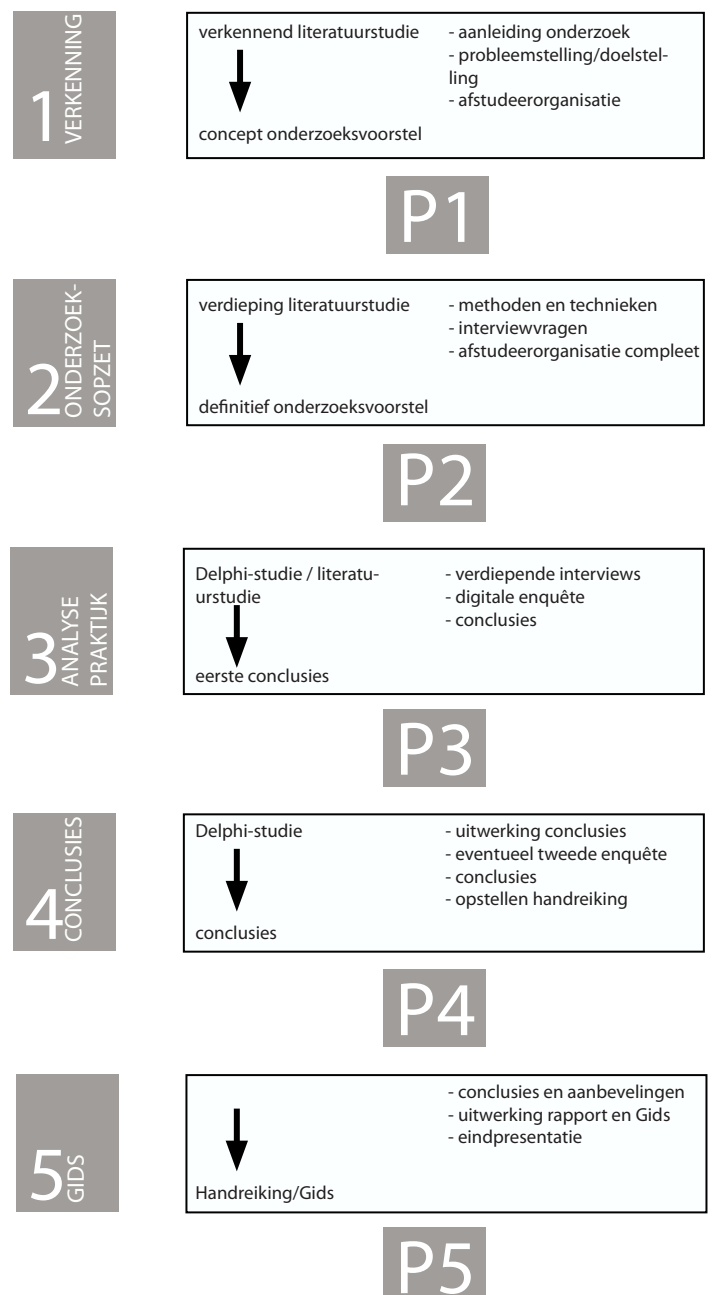
Kendall's W	Interpretation	Confidence in ranks
0.1	Very weak agreement	None
0.3	Weak agreement	Low
0.5	Moderate agreement	Fair
0.7	Strong agreement	High
0.9	Unusually strong agreement	Very high
W=1	Complete agreement	Very high

Tabel 1.2, Kendall's W interpretatie (Schmidt, 1997)

Kendall's W is niet een criterium om het onderzoek te stoppen. Voor panels van meer dan tien personen, kan een kleine W-waarde al aanzienlijk (Schmidt, 1997). Volgens Schmidt zijn er twee momenten waarop een onderzoek moet stoppen. Ten eerste wanneer de consensus op een hoog level is en ten tweede wanneer de W-waarde afneemt. Dit laatste betekent dat de meningen van de deskundigen verder uiteenlopen (Schmidt, 1997). Echter, het bereiken van een consensus is niet een doel op zich. Het kan ook zijn dat de panelleden het totaal niet met elkaar eens zijn.

1.9 Onderzoeksdesign

De beschreven onderzoeksmethoden zijn verwerkt in een onderzoeksdesign (figuur 1.9). Hierin is de fasering van het onderzoek weergegeven met de bijbehorende onderzoeksmethoden.



Figuur 1.9: Onderzoeksdesign

KANTORENMARKT

2

2 KANTORENMARKT

De Nederlandse kantorenmarkt is uit evenwicht. De vraag en aanbodverhouding zijn niet in balans. Voor de leegstand in de kantorensector ontstaat een toenemende aandacht onder zowel markt- als overheidspartijen. In de afgelopen tien jaar is de leegstand sterk toegenomen en wordt door de huidige economische situatie verder versterkt. In dit hoofdstuk worden de problemen rond de leegstand in de kantorenmarkt in kaart gebracht. Het hoofdstuk richt zich op het ontstaan van leegstand, de huidige situatie, de oorzaken en gevolgen, en de verwachtingen voor de toekomst.

2.1 Structuur van de kantorenmarkt

In de kantorenmarkt zijn diverse, onderlinge samenhangende markten belangrijk (Korteweg, 2002). Dit zijn de gebruikersmarkt, de bouw- en ontwikkelingsmarkt, en de beleggingsmarkt. Deze worden hieronder toegelicht.

2.1.1 Gebruikersmarkt

De gebruikersmarkt is de markt waar verhandeling van eigendoms- en/of gebruiksrechten plaats vindt. Huisvestingsvragende partijen huren of kopen kantoorruimte wat wordt aangeboden door beleggers, aannemers, projectontwikkelaars en gebruikers (Korteweg, 2002). Deze markt heeft te maken met structurele en conjuncturele veranderingen. Op korte termijn komen conjuncturele veranderingen tot uiting in een veranderende kwantitatieve vraag naar kantoorruimte. Dit leidt, mede onder invloed van markt, productiekenmerken en aanbodkenmerken tot cycli van de kantorenmarkt (Korteweg, 2002).

2.1.2 Bouw- en ontwikkelingsmarkt

In opdracht van projectontwikkelaars, gebruikers en andere initiatiefnemers vindt de productie van kantoorpanden plaats in de bouw- en ontwikkelingsmarkt. Hierbinnen zijn twee segmenten te onderscheiden. Ten eerste de productie van kantoorruimte voor eigen gebruik, de opdrachtgever-gebruiker segment. Het tweede segment is de vrije markt, waarbij initiatiefnemers voor eigen rekening en risico kantoren ontwikkelen voor de huisvesting van een nog onbekende gebruiker (Korteweg, 2002). Deze twee segmenten zijn ook op de gebruikersmarkt te onderscheiden, zowel nieuwbouw als bestaande voorraad. Projectontwikkelaars en aannemers hebben veelal niet het doel om de panden in eigendom te houden. Meestal wanneer er huurders of eigenaar-gebruikers zijn gevonden, worden de panden verkocht aan beleggers dan wel eigenaar-gebruikers

2.1.3 Beleggersmarkt

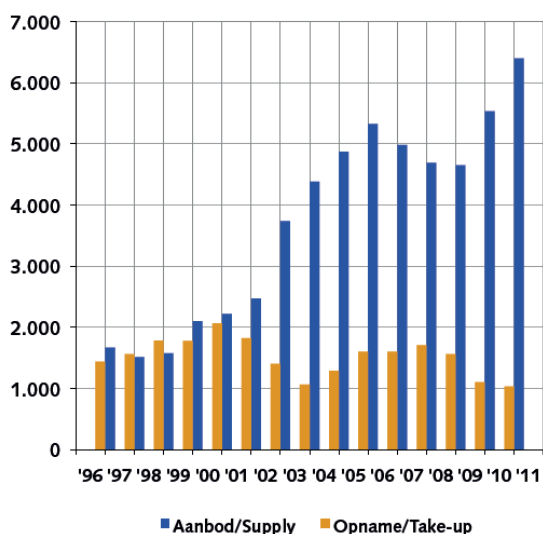
Deze markt heeft als doel een gewenst rendement te halen door kantoorpanden voor langere tijd te exploiteren en waardeverstijging van het object. Projectontwikkelaars zijn de belangrijkste verkopers van kantoorpanden en de belangrijkste kopers zijn institutionele beleggers. Daarnaast vinden er ook transacties plaats tussen beleggers onderling. Dit noemt men de voorraadmarkt. (Korteweg, 2002). De Nederlandse kantorenmarkt is niet een landelijke kantorenmarkt maar bestaat uit regionale markten. Deze bestaat uit gebruikers, welke zorgen voor de vraag naar kantoorruimte, en kantoorpanden welke worden gezien als aanbod en vormen de voorraad aan kantoorruimte. Belangrijke elementen zijn hun gebouw- en locatiekenmerken. De kantorenmarkt vertoont een sterke mate van marktsegmentatie door de onderscheiding van diverse typen kantoorpanden, locaties en gebruikers (Korteweg, 2002).

De samenstelling van de kantoorgebruikers worden onderworpen aan veranderingen. Dit gebeurt door bedrijfsdemografische processen van groei, krimp, opheffing, start en verhuizingen. Deze veranderingen leiden tot een veranderende samenstelling van gebruikers. Er komen kantoorpanden bij door nieuwbouw en door transformatie van leegstaande objecten naar kantoren. Door sloop en transformatie van kantoren naar andere functies, vallen er weer kantoren uit de voorraad (Korteweg, 2002).

2.2 Cycli in de kantorenmarkt

Door conjuncturele schommelingen in de economie is de vraag naar kantoorruimte niet stabiel. Daarbij is een duidelijke cyclus waar te nemen in de kantorenmarkt. Deze cyclus wordt wel vergeleken met de varkenscyclus: perioden van schaarste en overaanbod wisselen elkaar af (Zuidema, 2010). Als de vraag stijgt, stijgt het aanbod mee, maar als de vraag daalt, reageert het aanbod met vertraging. Deze cyclus duurt acht tot tien jaar en kent vier fasen (Korteweg, 2006). In de eerste twee fasen neemt de vraag naar kantoren toe, terwijl het aanbod beperkt is. De prijs voor kantoren stijgt en ontwikkelaars bouwen nieuwe panden, zonder dat vooraf een nieuwe huurder bekend is. Tussen de start van de ontwikkeling van het gebouw en de oplevering zitten enkele jaren tussen. Vaak is de economische groei al afgenomen op het moment dat de panden gereed zijn. De vraag naar nieuw vastgoed is afgenomen en de totale vraag stagneert in fase 3. Het gevolg is dat ontwikkelaars geen huurders voor hun nieuw ontwikkelde panden kunnen vinden. Hierdoor staan in fase 4, kantoren geheel of gedeeltelijk leeg. Het overaanbod op de kantorenmarkt is echter van tijdelijke aard omdat bij een aantrekkende economie deze gebouwen als eerste weer verhuurd worden. Vervolgens ontstaat weer een grote vraag naar nieuwe kantoren en herhaalt de cyclus zich weer opnieuw, met als gevolg een conjuncturele leegstand op de kantorenmarkt (Schalekamp, 2009).

In figuur 2.1 is de beschreven cyclus terug te zien. Als de vraag naar kantoorruimte stijgt, ongeveer vanaf 1996, beginnen ontwikkelaars met de nieuwbouw van kantoren. Echter wanneer deze opgeleverd worden, neemt de vraag weer af. Dit resulteert in een overschot aan kantoorruimte, vanaf het begin van de 21e eeuw.



Figuur 2.1: Opname en aanbod in m2 verhuurbaar vloeroppervlak. Bron: Dynamis, sprekende cijfers (2011).

De vraag naar kantoorruimte wordt mede bepaald door de werkgelegenheidsontwikkeling. Deze hangt af van de demografische- en op korte termijn vooral door economische groei. De huurprijzen stijgen in goede tijden en in reactie daarop worden nieuwe kantoorruimten ontwikkeld. De cyclus wordt nog eens versterkt doordat de kantorenmarkt een voorraadmarkt is, de markt een vertraging kent in de vraag en kantoren een lange productietijd kennen. Ontwikkelaars bouwen voornamelijk in een opgaande cyclus voor een deel speculatief en dat betekent dat voor de ontwikkelde kantoren bij de start van de bouw nog geen huurder is gevonden. De nieuwe kantoorruimte komt vervolgens te laat en in een te grote omvang op de markt. Vaak pas op het moment wanneer de conjunctuur al is omgeslagen (Zuidema, 2010).

2.3 Ontwikkeling kantorenaanbod

Na de Tweede Wereldoorlog was de ontwikkeling van kantoorgebouwen vooral gericht op wederopbouw en uitbreiding. De wederopbouw van woningen kreeg voorrang waardoor de kantorenbouw traag verliep. Daarnaast was het moeilijk om over goede bouwmaterialen te beschikken. De gebruikers van de kantoren waren destijds ook vaak de eigenaren. In de jaren zestig kwam de kantorenbouw weer op gang. Kantoorgebruikers wilden flexibel zijn en de mogelijkheid hebben om te groeien en te verhuizen. Destijds werden kantoorgebouwen ontdekt als interessante beleggingsobjecten. Deze trend is tot nu toe voortgezet. Huren is nog altijd de meest voorkomende contractsvorm bij kantoorhuisvesting. Huurders hebben steeds minder binding met het gebouw waarin zij zitten. Ze willen flexibiliteit en huurcontracten worden korter. Ondertussen wordt de mismatch tussen aanbod en opname van kantoorruimte steeds groter. "De vraag naar kantoorruimte is dynamisch, maar de voorraad niet" (Voordt et al., 2007). De leegstand neemt vanaf de eeuwwisseling sterk toe. Rond de eeuwwisseling kwam dit voornamelijk door de aanzienlijke oplevering van nieuwbouw. Eind jaren negentig werden er na een schaarse periode, 'op risico' nieuwe kantoren ontwikkeld. Voor circa 80% van de nieuwe kantoren was er tot voor de oplevering nog geen gebruiker gevonden. Deze lege nieuwbouw destijds is verantwoordelijk voor bijna de gehele toename in de leegstand tot 2002. In de periode na 2002 neemt het aantal lege nieuwbouwkantoren weer af en neemt de leegstand in de bestaande voorraad sterk toe. Gebruikers van kantoren verhuizen naar nieuwbouw, waardoor de oude kantoren weer leeg komen te staan. Het aandeel nieuwbouw in de leegstand neemt wel af maar daalt niet tot onder de 10%. Dit komt deels doordat er nog steeds op risico nieuwbouw wordt gebouwd en deels doordat voor een aantal opgeleverde nieuwbouwprojecten nog steeds geen gebruiker is gevonden (Zuidema, 2010).

2.4 Ontwikkeling kantorenvraag

De ontwikkeling van het kantorenaanbod kan niet los worden gezien van de kantorenvraag. De verwachte kantorenvraag bepaalt in grote mate de te verwachten leegstand. In deze paragraaf wordt de ontwikkeling van de kantorenvraag beschreven aan de hand van de gebruikersmarkt en beleggersmarkt.

2.4.1 Gebruikersmarkt

De ontwikkeling van de kantorenvraag wordt enerzijds bepaald door de werkgelegenheid en anderzijds door de ontwikkelingen in het kantoorruimtegebruik. De werkgelegenheid is afhankelijk van de demografische en economische groei. Tussen 1995 en 2002 is er sprake van een sterke groei in de werkgelegenheid. Dit kan verklaard worden door een toename in het arbeidsaanbod en de economische groei. Tussen 2006 en 2008 is er eveneens een groei, welke voortkomt uit het herstel van de economische laagconjunctuur tussen 2002 en 2005. Als gevolg van de recente financiële en economische crisis valt vanaf 2009 de werkgelegenheid en het aantal kantoorbanen terug (Zuidema, 2010). Het gemiddeld ruimtegebruik van kantoorwerknemers is afgenomen in de laatste jaren. Voor de eeuwwisseling lag het kantoorgebruik nog op gemiddeld 30 vierkante meter per werknemer, in 2001 werd dit 24 vierkante meter en inmiddels ligt de norm op 20 vierkante meter of zelfs daaronder. Een afnemend ruimtegebruik legt een extra druk op de leegstand. De precieze oorzaak van deze efficiëntieverbetering in het ruimtegebruik, is lastig te bepalen. Zaken als de toegenomen automatisering, flexibele werkplekken, kantoorruinen en thuiswerken spelen hierbij een rol (Zuidema, 2010).

2.4.2 Beleggingsmarkt

Het grootste gedeelte van de kantorenvorraad is in eigendom van beleggers. Het kantoor is voor de belegger een vermogensobject waarbij het rendement wordt bepaald door de huurinkomsten en de waardeontwikkeling. Tussen 2002 en 2008 was de beleggingsvraag hoog. De lage rente zorgt voor een grote vraag naar vermogensproducten. Huurcontracten zijn veel geld waard, wat veel organisaties ertoe verleidt te kiezen voor een nieuw kantoor. Met de gematigde huurprijsontwikkeling en de incentives die worden geboden, betekent een verhuizing voor veel organisaties zelfs een kostenbesparing op de huisvesting (Zuidema, 2010).

2.5 Huidige situatie kantorenmarkt

Momenteel staat er in Nederland circa 7,15 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg. Op een totale voorraad kantoorruimte in Nederland van circa 51,5 miljoen vierkante meter, betekent dit een leegstand van 13,9% (DTZ, 2011). Diverse bronnen melden dat dit niet de bodem is maar dat de leegstand de komende jaren nog verder gaat oplopen (Cobouw, 2011; PropertyNL, 2011). Een dergelijk grote leegstand is problematisch te noemen. Er is enkele leegstand nodig voor een goede marktwerking. Gesteld wordt dat een leegstandspercentage van circa 5% aanvaard wordt voor een

gezonde marktwerking (Voordt et al., 2007, Zuidema, 2010). Dit betekent dat in de huidige omstandigheden ongeveer 8% onnodig leeg staat. De hoogte van de leegstand heeft te maken met de jaarlijkse opname door de markt. In Nederland werd in 2010 1.226.000 vierkante meter kantoorruimte opgenomen door de markt. Ten opzichte van 2009 is de opname iets gestegen. Volgens de laatste kwartaalcijfers van 2011 lijkt de kantorenvraag zich definitief te stabiliseren op een laag niveau (Dynamis, 2011). Een groot deel van de leegstand is structureel: vierkante meters staan over een periode van meer dan drie jaar leeg (Hek et al, 2004).

2.6 Verwachting toekomst

In de voorgaande paragrafen is de omvang van de leegstand en het tot stand komen hiervan beschreven. De vraag is in hoeverre vanuit de markt de leegstand nog zal oplossen of dat er sprake is van een structureel probleem. De cijfers van 2010 laten zien dat de markt kampt met een overaanbod van 4,85 miljoen vierkante meter kantoorruimte. Afgezet tegen de leegstand van 7,15 miljoen zal dus meer dan 70% hiervan definitief geen vraag meer zijn. De verwachting is dat dit overaanbod de komende 10 jaar verder zal toenemen (Zuidema, 2010). De belangrijkste factor in de kantorenvraag op lange termijn vormt de werkgelegenheidsontwikkeling. Deze bepaalt samen met het gemiddelde ruimtegebruik van een werknemer de totale kantorenvorraad in gebruik. De Nederlandse bevolkingsgroei is aan het teruglopen en dit betekent dat de totale werkgelegenheid naar verwachting rond 2020 zal pieken en vervolgens zal afnemen. Voor de kantorenmarkt betekent dit dat er relatief weinig uitbreidingsvraag vanuit nieuwe werkgelegenheid komt. Onderzoek vanuit het EIB wijst uit dat de vooruitzichten voor de leegstand somber zijn. Wanneer voor de leegstand zelfs het meest gunstige scenario wordt doorgerekend, blijft de overcapaciteit in 2020 nog steeds circa 3,4 miljoen vierkante meter. In het ongunstigste geval loopt dit op naar 6,0 miljoen vierkante meter. Echter bestaan hier grote onzekerheden over. Echter wordt er wel verondersteld dat wanneer gebruikers, ontwikkelaars en overheden op dezelfde voet doorgaan als in het verleden zal de leegstand in 2020 zijn verdubbel (Zuidema, 2010).

ACTOREN

3

3 ACTOREN

Binnen de kantorenmarkt spelen diverse actoren een rol bij een transformatieproces. Deze actoren hebben allen gezamenlijk een aandeel gehad in de huidige problematiek op de kantorenmarkt. Dit betreffen zowel private als publieke partijen. De diversiteit aan actoren, met verschillende invloeden en belangen maakt het gecompliceerd om tot een oplossing voor de problemen te komen. Om tot een goede oplossing te komen is het essentieel om de verschillende belangen te herkennen, waarom leegstand een probleem is en welke middelen ingezet kunnen worden om hier iets aan te doen. Wanneer bekend is welk belang een actor heeft bij een oplossing van het probleem, kan ook bepaald worden wat de effecten zijn van maatregelen en instrumenten. In dit hoofdstuk worden de rollen, belangen en invloeden van de verschillende actoren in de huidige situatie binnen de kantorenmarkt uiteengezet.

3.1 De overheid

In deze paragraaf wordt de rol van de overheid beschreven. Dit is een publieke partij. Hierbij worden drie niveaus onderscheiden: Rijksoverheid, provincies en gemeenten. Deze kunnen ieder vanuit hun eigen rol, de wettelijke vastgestelde taken en verantwoordelijkheden, de kantorenmarkt beïnvloeden. Gekeken wordt naar hun rol, de belangen en invloeden.

3.1.1 Rijksoverheid

Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw begon de Rijksoverheid zich bezig te houden met het ruimtegebruik in Nederland. Diverse ruimtelijke ordeningsnota's zijn in die jaren ingevoerd. De Rijksoverheid stelt de wetgeving op als juridisch kader voor zowel het ruimtelijke ordeningsbeleid als het grondbeleid. Pas de laatste jaren wordt er vanuit de Rijksoverheid actief aangestuurd op de beperking van de realisatie van nieuwe werkgebieden. De Nota Ruimte is de laatste Rijksnota, welke in 2005 in werking getreden. Deze geeft lagere overheden meer ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen en meer verantwoordelijkheden onder het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". Volgens dit beleid dient nieuwbouw van kantoren zoveel mogelijk plaats te vinden binnen bestaand bebouwd gebied. De Rijksoverheid heeft ook met de regelgeving invloed op de kantorenmarkt. Voor het transformeren van kantoren is vaak een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Voor 1 juli 2008 kon dat nog door middel van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die vanaf 1 juli 2008 van kracht is, heeft de duur van de bestemmingsplanprocedure verkort. Dit geeft meer mogelijkheden

voor het transformeren van kantoorpanden. Echter, heeft deze de vrijstellingsmogelijkheden ingeperkt. Ook kan het Bouwbesluit, de Wet Geluidhinder en Wet Milieubeheer beperkend werken bij een transformatieproces. Voor het uitvoeren van beleid heft de overheid belastingen. Deze vormen de inkomsten van de overheid. Voor kantorenvastgoed heft de overheid belasting op de BTW, de overdrachtsbelasting en de inkomsten- en vennootschapsbelasting. Leegstand wordt vanuit de Rijksoverheid nu nog niet financieel extra belast, terwijl dat bij transformatie vaak wel voorkomt door heffing van btw en -in sommige gevallen dubbele- overdrachtsbelasting (ter Horst, 2010). Begin maart 2011 is het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren gepresenteerd. De aanleiding was de kantorentop in Rijswijk, welke plaatsvond in mei 2010. Dit actieprogramma is het resultaat van erkenning van het probleem tijdens de kantorentop. Hierin beschrijven de overheid en marktpartijen hoe zij de groeiende kantorenleegstand terug willen dringen. Het programma is opgebouwd rond drie thema's: herontwikkeling, transformatie en sloop; maatregelen om het functioneren van de kantorenmarkt op lange termijn te verbeteren; betere regionale ruimtelijke planning, programmering en afstemming (Nicis, 2011).

Concluderend kan gesteld worden dat de Rijksoverheid door haar ruimtelijk beleid en haar fiscale beleid een grote invloed zou kunnen uitoefenen op zowel het beperken van de nieuwbouw van kantoren als op het stimuleren van de herontwikkeling en transformatie van de bestaande voorraad. Tot op heden heeft ze die invloed nauwelijks toegepast. De aandacht ging vooral uit naar herstructurering van bedrijventerreinen. De kantorentop in Rijswijk in mei 2010, kan als een belangrijke eerste aanzet tot leegstandsbeleid gezien worden.

3.1.2 Provincies

Provincies vormen de bestuurslaag tussen het Rijk en gemeenten. Ze doen het werk waarvoor het Rijk 'te groot' en de gemeente 'te klein' is (Overheid, 2011). Met betrekking tot kantorenleegstand zijn ruimtelijke ordening en het stimuleren van de economie belangrijke taken (ter Horst, 2010). Afspraken worden vastgelegd in structuurvisies, projectbesluiten en inpassingsplannen (nwro, 2011). Op het gebied van kantorenbeleid zijn provincies minder actief. De Wro laat provincies veel ruimte toe om te beslissen of en hoe zij willen ingrijpen. Zo kan de provincie via een provinciale ruimtelijke verordening sturen op de toegestane hoeveelheid nieuw te realiseren kantorenlocaties in de provincie. Tevens kunnen ze vooraf instemmen over de inhoud van bestemmingsplannen. Tijdens de kantorentop in Rijswijk was alleen de provincie Utrecht vertegenwoordigd (Slotverklaring kantorentop, 2010). Deze provincie is actief in de aanpak van leegstand en heeft in de periode 2009-2010 de Taskforce-Transformatie opgericht. Deze groep heeft per specifieke doelgroep bevindingen, conclusies en aanbevelingen gedaan teneinde transformatie te stimuleren. In het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren staat omschreven dat provincies een regierol krijgen bij de aanpak van leegstaande kantoren. De basis hiervoor vormt de provinciale structuurvisie, die toetsing vooraf en controle achteraf mogelijk maakt (Binnenlandsbestuur, 2011). De provincies zijn bereid hun rol in het Actieprogramma voortvarend op te pakken. In een brief door het IPO (Interprovinciaal overleg), blijkt

dat de provincies een krachtige aanpak van leegstand van kantoren nodig vinden. Een nauwe samenwerking tussen de verschillende overheden en marktpartijen is hiervoor noodzakelijk. De provincies staan op het standpunt dat aanpassing van de ruimtelijke wetgeving, beheersing van planschaderisico's en fiscaal juridische maatregelen essentiële voorwaarden zijn voor het terugdringen van de leegstand van kantoren (IPO, 2011).

Kortom, op het gebied van kantorenbeleid zijn provincies minder actief. De provincies hebben minder belangen bij de kantorenleegstand. De provincies kunnen via een provinciale ruimtelijke verordening sturen op de toegestane hoeveelheid nieuw te realiseren kantorenlocaties in de provincie. Tevens kunnen ze vooraf instemmen over de inhoud van bestemmingsplannen. Naar aanleiding van de kantorentop stellen de provincies dat aanpassing van de ruimtelijke wetgeving, beheersing van planschaderisico's en fiscaal juridische maatregelen door de Rijksoverheid essentiële voorwaarden zijn voor het slagen van het proces van terugdringen van de leegstand van kantoren.

3.1.3 Gemeenten

Leegstaande kantoren vormen voor gemeenten een directe belemmering. Het is niet bevorderlijk voor het imago van de stad en de stad wordt er niet levendiger en veiliger op (van der Voordt et al, 2007). Voor gemeenten is de uitgifte van grond voor ontwikkeling van nieuwe kantoorlocaties lange tijd een belangrijke inkomstenbron geweest. De gemeenten hebben er baat bij om zo hoog mogelijk grondinkomsten te genereren om de kosten van de gebiedsontwikkelingen te kunnen dekken. Gemeenten hebben flink bijgedragen aan de kantorenleegstand door het stimuleren van de aanbodkant van de kantorenmarkt. Dit betekent ook dat ze een belangrijke rol kan spelen bij het oplossen van het probleem door in het nieuwbouwaanbod te sturen (ter Horst, 2010). Het ontbreekt binnen gemeenten de focus op specifieke kantorenlocaties, al veranderd dit langzaam. Beleidsmatig is er meer aandacht voor bedrijfsterreinen maar nog minder voor de problematiek op kantorenlocaties (IVBN, 2010). Echter, wordt hier verandering in gebracht. Verschillende gemeenten hebben een nieuw kantorenbeleid opgesteld. Er zijn verschillende motieven waardoor gemeenten ingrijpen op de kantorenmarkt zouden kunnen rechtvaardigen. Deze zijn enerzijds te relateren aan de bestaande voorraad en anderzijds aan het reduceren van het planaanbod. Wat betreft de bestaande kantorenvorraad, lijkt leegstand vooral een financieel probleem voor de eigenaar van het kantoorpand te zijn en heel soms is dat de gemeente zelf. Gemeenten hebben alleen direct financieel nadeel doordat ze het gebruikersdeel van de OZB van een leegstaand kantoorpand op grond van de Gemeentewet niet in rekening van de eigenaar mogen brengen (gemeente Amsterdam, 2011). Een tweede financieel negatief gevolg van leegstand is dat een leegstaand kantoor een lagere marktwaarde heeft. Hierdoor daalt de residuele grondwaarde ook. Wanneer de gemeente gronden in erfpacht uitgeeft, kan dit leiden tot lagere erfpachtinkomsten aan het einde van een erfpachtperiode. Naast financiële motieven zijn er sociale motieven. Adams e.a. (2005) stelt dat het functioneren van commerciële vastgoedmarkten, en dus ook de kantorenmarkt, een grote impact heeft op het sociale en economische klimaat in een

stad. Leegstand kan leiden tot verloedering, sociale onveiligheid en een slecht imago van het gebied waar de leegstand zich voordoet.

Concluderend kan gesteld worden dat de gemeente twee gezichten heeft. Enerzijds vormt leegstand een directe belemmering voor gemeenten. Het is niet bevorderlijk voor het imago van de stad. Anderzijds is de uitgifte van grond voor ontwikkeling van nieuwe kantoren wel een belangrijke inkomstenbron. Tegenwoordig komt bij gemeenten meer en meer het besef om anders naar hun kantorenbeleid te kijken en zien transformatie als een geschikte oplossing.

3.2 De markt

In deze paragraaf wordt de rol van de markt beschreven. Hierin worden beleggers, financiers, eigenaren, ontwikkelaars, aannemers, architecten en makelaars meegenomen. Gekeken wordt naar hun rol, de belangen en invloeden.

3.2.1 Belegger / eigenaar

Beleggen in onroerend goed betekent het zowel direct (in stenen) als indirect (in aandelen) vastleggen van vermogen in onroerend goed, met als doel om uit de exploitatie en verkoop, toekomstige opbrengsten te generen (van Gool, 2007). Er zijn verschillende beleggers:

- Institutionele belegger: banken, verzekeringsmaatschappijen of pensioenfondsen;
- Particuliere beleggers;
- Beleggers met een beursgenoteerd vastgoedfonds.

Leegstand lijkt vooral een direct probleem voor de eigenaar/belegger. Een gebouw dat leegstaat, levert de eigenaar geen huurinkomsten op maar kost wel geld. Verzekeringen, exploitatie- en onderhoudskosten, rente en belastingen lopen gewoon door. Het lijkt logisch dat eigenaren van langdurig leegstaande panden een investeringsalternatief, zoals sloop/nieuwbouw, herontwikkeling of transformatie zouden toepassen (Vijverberg, 1998). Toch gebeurt dat niet of nauwelijks. Beleggers maken continue de afweging of een investering zich wel zal terug verdienen en als dat niet het geval is om te verkopen.

Vastgoedbeleggers verschillen in de strategie die ze volgen en in het risicoprofiel dat ze zich aanmeten. Dit kan beperkingen geven in de sectoren en/of regio's waarin wordt belegd of in de activiteiten die worden uitgevoerd zoals het uitvoeren van (her) ontwikkelingsprojecten. De gekozen strategie en het risicoprofiel van een belegger bepalen daarmee of een pand wordt aangekocht, in de portefeuille wordt gehouden, wordt verkocht of dat een investeringsalternatief wordt toegepast (ter Horst, 2010).

Voor investeerders zijn leegstaande panden onderdeel van een brede beleggingsportefeuille en zolang deze nog winstgevend is, wordt de

financiële pijn niet gevoeld. Het in korte tijd afschrijven van de nog hoge boekwaarden van de panden is onaantrekkelijk.

Concluderend lijkt leegstand vooral een direct probleem voor de eigenaar/belegger. Een gebouw dat leegstaat, levert de eigenaar geen huurinkomsten op, maar kost wel geld. Het lijkt logisch dat eigenaren van langdurig leegstaande panden een investeringsalternatief, zoals sloop/nieuwbouw, herontwikkeling of transformatie zouden toepassen. Toch gebeurt dat niet of nauwelijks. Beleggers maken continue de afweging of een investering zich wel zal terug verdienen en wanneer dit niet mogelijk is zullen ze kijken of de mogelijkheid bestaat tot verkopen.

3.2.2 Ontwikkelaar / bouwer

Binnen projectontwikkelaars zijn verschillende typen te onderscheiden:

- De klassieke ontwikkelaar ontwikkelt kantoren, al dan niet voor een vooraf bekende eindgebruiker;
- De ontwikkelende bouwers hebben als belangrijkste doel het creëren van bouwvolume, zoals Heijmans vastgoed;
- Beleggende ontwikkelaars, als Maarsen Groep

Bij de ontwikkeling van nieuwe kantoren spelen ontwikkelaars een belangrijke rol samen met de bouwbedrijven. Vanwege hun doelstellingen hebben zij een sterk stimulerende rol gespeeld in de bouw van nieuwe kantoren in het verleden. Deze partijen hebben daarnaast ook een rol gehad in het vormgeven en onderhouden van prikkels aan andere partijen voor nieuwbouw. Belangrijke voorbeelden hiervan zijn het geven van incentives aan huurders, waardoor enerzijds gebruikers werden geprikkeld om te verhuizen en nieuwe kantoorruimte te huren en anderzijds was het hierdoor mogelijk om beleggers hoge kasstromen te garanderen indien ze de nieuwe kantoorgebouwen met onderliggende huurcontracten af zouden nemen (Spaans, 2010). Een andere tactiek van ontwikkelaars was het overnemen van bestaande huurcontracten voor bestaande kantoorgebouwen van zittende huurders om hen vervolgens een aantrekkelijk aanbod te kunnen doen voor een alternatief nieuw kantoorgebouw. Deze werkwijze is overigens in 2009 door de rechter verboden. Hieruit wordt goed zichtbaar dat deze groep actoren voornamelijk een korte termijn belang nastreven. Ze hebben geen lange termijn verbintenis met de te realiseren nieuwbouw hebben (Spaans, 2010).

Projectontwikkeling leidt per definitie tot een grotere kantorenleegstand. Het is voor een ontwikkelaar veel eenvoudiger en goedkoper om de aanwezige vraag naar kantoorruimte met nieuwbouw te bedienen dan met herontwikkeling van de bestaande voorraad. Tot de economische crisis was het voor een projectontwikkelaar bijna altijd mogelijk om een nieuw kantoorpand te ontwikkelen, waarbij het ontbreken van een eindgebruiker meestal geen probleem vormde. Bij ontwikkelaars werd leegstand vooral gezien als een cyclisch probleem van beleggers en eigenaren, dat zich vanzelf zou moeten oplossen (ter Horst, 2010).

Concluderend kan worden gesteld dat voor de ontwikkelaar het effect van de huidige situatie op de kantorenmarkt groot is. De marges staan erg onder druk als gevolg van concurrentie door de sterk afgenomen bouwproductie. Echter, zijn er ook nieuwe uitdagingen, in de zin van herontwikkeling en transformatieprojecten.

3.2.3 Financiers

Ook financiers hebben te maken met een risico bij beleggingstransacties in de kantorenmarkt. Banken financieren vaak een belangrijk deel (>50%) van een kantoorbelegging. Het verstrekken van een gezonde financiering is hier voor een bank het primaire belang. Wanneer de bank zich laat leiden door een overwaardering van de belegger of zijn betrokken adviseurs, neemt de bank ongewenst hoge risico's. Een bank dekt dit risico vaak af door zelf ook een taxatie te laten uitvoeren. Echter, ook de aan de bank adviserende vastgoedtaxateurs worden gewoonlijk weer afgerekend op basis van een provisie over de getaxeerde marktwaarde. Gesteld kan worden dat banken te maken hebben met verschillende risico's. Het risico is dat kantoren worden overgewaardeerd en banken op basis daarvan een hoger dan gewenste financiering verstrekken. De controle hierop is lastig. De prijsvorming in de kantorenmarkt is intransparant en de marktwaarden zijn door de incurante markt lastig in te schatten (EIB, 2010).

De druk op banken om toe te zien dat geen overwaarderingen tot stand komen is dus groot. De prikkel voor banken om dat toezicht in de praktijk ook daadwerkelijk uit te oefenen is niet altijd optimaal. De inkomensstructuur van een bank heeft namelijk een tegengesteld belang in zich. Banken brengen voor de financiering van een kantoor vaak weer een provisie (percentage over de verstrekte lening) in rekening bij de kredietnemer. Een lagere marktwaarde van het kantoor is dan wel het belang van een gezonde kredietverstrekking op lange termijn, maar niet in het belang van het bankresultaat op korte termijn. (Zuidema, 2010).

“leegstand kan een bankenprobleem worden”

(aldus een financier)

De partijen die het eerst geraakt worden door de leegstand zijn de particuliere CV's en de buitenlandse beleggers. Zij kunnen moeilijk hun portefeuille herfinancieren en hebben onvoldoende middelen om hun gebouwen te onderhouden en de noodzakelijke investeringen te doen om de gebouwen te revitaliseren. Deze zullen als eerste omvallen als het probleem niet wordt aangepakt. Gelet op de hoge financieringen die in het verleden zijn verstrekt is er een groot risico dat dit een “bankenprobleem” wordt, aldus een financier.

Concluderend kan worden gesteld dat ook voor financiers kantorenleegstand als een probleem wordt gezien. Financiers hebben direct met de eigenaren en beleggers te maken. Wanneer een pand van een eigenaar langdurig leegstaat, komen er geen inkomsten binnen waardoor de kans bestaat dat deze de banken niet kunnen betalen. Hierdoor bestaat de kans dat het ook een probleem van de banken wordt. Banken zouden wellicht meer kunnen toezien op overwaarderingen. Echter brengen banken voor de financieren van een kantoor een provisie in rekening. Een lagere marktwaarde van het kantoor is dan weliswaar het belang van een gezonde kredietverstrekking op lange termijn, maar niet in het belang van het

van een kantoor een provisie in rekening. Een lagere marktwaarde van het kantoor is dan weliswaar het belang van een gezonde kredietverstrekking op lange termijn, maar niet in het belang van het bankresultaat op korte termijn.

3.2.4 Makelaar

Een klant zoekt een makelaar op vanwege het gebrek aan marktkennis en connecties. Ontwikkelaars die huurders weglokken voor nieuwbouw plannen worden in de regel bijgestaan door makelaars. De makelaar wordt betaald middels een courtage en kan zowel aan verhuur als aanhuur van kantoorpanden en ander vastgoed zijn brood verdienen. Hoe meer transacties deze doet, hoe hoger de inkomsten. Eigenlijk heeft de makelaar een tegengesteld financieel belang indien deze de klant adviseert eerst met de huidige eigenaar te gaan praten over herontwikkeling van het pand. Voor een huurverlenging krijgt de makelaar namelijk minder courtage dan voor de aanhuur van een nieuw pand. De taxateur, kan eveneens een makelaar zijn, wordt vaak erbij gehaald om de waarde van een vastgoedobject te bepalen. De DCF-methode wordt het meest toegepast bij kantoorbeleggingen. Taxateurs hebben kennis van de markt en kunnen op basis daarvan een inschatting maken van toekomstige huurinkomsten en exploitatielasten. Taxateurs hebben de neiging om zich te baseren op eerdere taxaties. Hierdoor wordt het prijsniveau in de huidige periode een gewogen gemiddelde van de vorige perioden (van Gool, 2007). Ook worden bij taxaties zelden een leegstandstermijn van langer dan twee jaar aangehouden, terwijl er heel veel kantoorruimte langer dan twee jaar leegstaat. De taxateur staat in deze tijden behoorlijk onder druk. Door de kelderende beurskoersen kijken beleggers naar alternatieve investeringen, waarbij vastgoed een nadrukkelijk alternatief is. Hiervoor hebben ze een actuele en nauwkeurige prijsvorming van objecten nodig. Taxateurs kunnen zich in de ogen van de eigenaar/belegger door te laag taxeren, letterlijk en figuurlijk uit de markt prijzen (Wessels, 2009). Dit zal negatief gaan werken op de leegstand doordat hoge boekwaardes voorkomen dat alternatieve investeringsmogelijkheden, zoals transformatie, financieel aantrekkelijk worden.

3.3 Conclusie

De actoren op de kantorenmarkt zijn sterk van elkaar afhankelijk. De gemeentelijke overheid heeft veelal baat bij de ontwikkeling van kantoorgebouwen in de vorm van grondopbrengsten en werkgelegenheid. De ontwikkelaars en bouwers hebben baat bij het ontwikkelen van kantoren. De makelaars hebben vooral belang bij de transacties die plaatsvinden in de kantorenmarkt. De huurders hebben vervolgens belang bij een nieuw, modern pand. De eigenaren en beleggers vernieuwen veelvuldig hun portefeuille. De actoren op de kantorenmarkt houden de vervangingsmarkt zelf in stand. Veranderingen in de kantorenmarkt hebben gevolgen voor alle actoren die actief zijn op de kantorenmarkt. De actoren handelen vanuit hun belang, veelal is dit een financieel belang, dit een belangrijke factor. Wanneer één actor zich anders gedraagt, bijvoorbeeld de overheid door de uitgifte van nieuwe kantoren te beperken, zal dit grote gevolgen hebben voor de gehele kantorenmarkt.

KNELPUNTEN

4

4 KNELPUNTEN

Transformatie van leegstaande kantoorpanden tot woningen, wordt nog in een beperkte mate toegepast. Diverse knelpunten zijn hiervoor op te merken. In dit hoofdstuk worden de verschillende knelpunten, omtrent transformatie van leegstaand vastgoed, toegelicht.

4.1 Knelpunten matrix

Tabel 4.1 geeft een overzicht van de knelpunten, met betrekking tot transformatie van leegstaand vastgoed. De knelpunten zijn verzameld aan de hand van gesprekken met experts en uit de bestaande literatuur. Deze zijn in een matrix geplaatst welke de knelpunten classificeert. Deze classificatie vind plaats op twee assen. Op de verticale as wordt onderscheidt gemaakt tussen financiële, juridische, functionele- en technische knelpunten. De horizontale as classificeert de knelpunten geldend voor de overheid en voor de markt.

	OVERHEID	MARKT
FINANCIËEL		Boekwaarde Incentives Sectorale markt
JURIDISCH	Bouwbesluit Bestemmingsplan Structuurvisie	
FUNCTIONEEL		Locatie Gebouw 3W's
TECHNISCH		Bouwtechnisch Installaties

Tabel 4.1: Transformatie knelpunten

4.2 Financiële knelpunten

In deze paragraaf worden de financiële knelpunten omschreven (figuur 4.2). De kosten vormen veelal het grootste probleem bij het wel of niet kiezen voor een transformatieproject, zo blijkt uit de gevoerde gesprekken met experts.

4.2.1 Boekwaarde

Voor een transformatieproject is de toezegging van een eigenaar doorslaggevend. Uit de praktijk blijkt dat transformatie vaak niet haalbaar is door het inmiddels bekende boekwaarde probleem. De verschillende rekenmethoden van de koper en de verkoper vormen hier een probleem. De ontwikkelaar berekent de residuele grondwaarde op dit moment en de belegger rekent met boekwaarden en focust juist sterk op de toekomstige verwachtingen. In de onderhandelingen over de verkoop botsen deze twee waarden. De boekwaarde is de aanschafwaarde verminderd met de restwaarde en de jaarlijkse afschrijving. Het is de waarde waarvoor het pand op de balans van de onderneming staat. Het verschil tussen de boekwaarde en de residuele grondwaarde ligt ver uit elkaar. De ontwikkelaar stelt dat de aankoopprijs te hoog is. Eigenaren en beleggers zullen moeten afwaarderen om transformatie mogelijk te maken. Meestal doen deze dat niet. Een eigenaar heeft leegstand ingecalculereerd en voelt geen druk om af te waarderen, hopen op betere economische tijden (Gelinck, 2007).

	OVERHEID	MARKT
FINANCIËEL		Boekwaarde Incentives Sectorale markt
JURIDISCH	Bouwbesluit Bestemmingsplan Structuurvisie	
FUNCTIONEEL		Locatie Gebouw 3W's
TECHNISCH		Bouwtechnisch Installaties

Tabel 4.2: Financiële knelpunten

“gebouwen jonger dan 20 jaar zijn kansloos voor transformatie”

(aldus een kantoorontwikkelaar)

“er wordt tijd gekocht”

(aldus een kantoor ontwikkelaar)

“incentives zijn winstpremies”

(aldus een kantooreigenaar)

“Gebouwen jonger dan 20 jaar zijn eigenlijk kansloos voor transformatie”, zo wordt gezegd in een van de interviews door een ontwikkelaar. Vaak is het investeringsmodel dat wordt toegepast ook gelijk het bedrag dat afgeschreven moet worden, aldus de ontwikkelaar. Dit houdt in dat de investeringskosten plus de restschuld bij de bank, de hypotheek, hoger uitkomen dan de marktwaarde. Dit betekent dat geen bank bereid is te financieren tenzij er veel eigen vermogen ingestopt wordt. Dan is het wel belangrijk zeker te weten dat de kasstroom die ingezet wordt, er weer uitgehaald wordt. Nu wordt er door de eigenaren afgewacht. “Er wordt tijd gekocht”, omdat beleggers en banken geen belang hebben om versneld op gebouwen af te schrijven, aldus een ontwikkelaar.

4.2.2 Incentives

Op de kantorenmarkt worden vaak incentives gegeven. In plaats van het neerwaarts aanpassen van de contractuurprijzen, geven verhuurders bijvoorbeeld huurvrije periodes en bijdragen aan de inrichtingskosten. Incentives verhullen de werkelijke huurprijzen en dragen zo niet bij aan een herstel van de kantorenmarkt. Beleggers houden de huurprijs cosmetisch hoog om hierdoor een afwaardering van het vastgoed uit te stellen of te voorkomen (Swagerman, 2010). Volgens een geïnterviewde eigenaar zijn incentives een goed middel om beweging in de markt te krijgen. Echter zijn deze dermate doorgeschoten dat het feitelijk een enorme winstpremie is geworden. Dat iemand gecompenseerd wordt voor de inrichtingskosten wanneer deze verhuist is reëel. Maar men kan zich afvragen of flinke huurkortingen nodig zijn, aldus de geïnterviewde. Bij bestaande verlengingen worden nu gedwongen incentives gegeven omdat iedereen deze geeft. Doordat vrijwel alle partijen op de vastgoedmarkt aan dit fenomeen meedoen, is er een ‘zichzelf’ in stand houdend systeem ontstaan (Swagerman, 2010).

4.2.3 Sectorale markt

Een ander punt is dat beleggers sectoraal ingestoken zijn. Iemand is een kantorenbelegger of een winkelbelegger. Een kantoorbelegger heeft geen belang bij een transformatie van kantoor naar woningen. Dit past niet in de portefeuille en vormt een belangrijk knelpunt waardoor het probleem gevangen blijft in de portefeuille van beleggers.

4.3 Juridische knelpunten

In deze paragraaf worden de juridische knelpunten omschreven, (zie figuur 4.3). Zaken als het Bouwbesluit en bestemmingsplannen vormen knelpunten bij een transformatieproject.

4.3.1 Het Bouwbesluit

Het bouwbesluit stelt eisen aan nieuwbouw en bestaande bouw, op het gebied van onder andere veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en milieu. De strenge eisen van het bouwbesluit zorgen ervoor dat het transformeren van kantoorgebouwen een complexe en

	OVERHEID	MARKT
FINANCIËEL		Boekwaarde Incentives Sectorale markt
JURIDISCH	Bouwbesluit Bestemmingsplan Structuurvisie	
FUNCTIONEEL		Locatie Gebouw 3W's
TECHNISCH		Bouwtechnisch Installaties

Tabel 4.3: Juridische knelpunten

kostenintensieve onderneming blijft. Het komt regelmatig voor dat er extra kostenposten ontstaan door onverwachte bouwtechnische aspecten, die pas gedurende het transformatieproces zichtbaar worden (Hobma & Van den Weijenberg, 2007). Zowel de eisen tussen bestaande bouw en nieuwbouw, als de eisen tussen bijvoorbeeld kantoren en woningen, kunnen sterk verschillen in het bouwbesluit. Bij bijvoorbeeld een herbestemming/transformatie van kantoren naar woningen dient in eerste instantie naar de eisen van het Bouwbesluit bij bestaande bouw te worden gekeken. Hierna moeten alle wijzigingen aan het pand worden getoetst aan de nieuwbouweisen voor woningen (Hobma & Van den Weijenberg, 2007). Er kan worden afgeweken van enkele voorschriften. Men is hierdoor dus sterk afhankelijk van de gemeente voor wat betreft de vraag aan welke voorschriften men moet voldoen. Vooral is niet duidelijk welk kwaliteitsniveau is vereist en dus ook niet welke investeringen men moet doen. Men moet in gesprek met de gemeente om helder te krijgen voor welke onderdelen eventueel ontheffing verkregen zal worden. Om deze misverstanden waar het gebouw bij verbouw aan moet voldoen weg te nemen, treedt in de eerste helft van 2012 het nieuwe Bouwbesluit 2012 in werking. Het doel is om de samenhang te vergroten, de regeldruk te verminderen en de toegankelijkheid te verbeteren. Daarnaast komen er landelijk uniforme verbouw normen die eenduidiger maken waaraan een woning na transformatie minimaal moet voldoen. (Rijksoverheid 2011b). Veranderingen die bij de invoering van het nieuwe Bouwbesluit plaats vinden zijn onder andere technische voorschriften voor (ver)bouwen en nieuwe en aangepaste eisen op het gebied van brandveiligheid en natuurlijke ventilatie (Rijksoverheid 2011b).

4.3.2 Het bestemmingsplan

Voor transformatie van kantoren dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd of een vrijstellingsprocedure te worden gestart (Hobma, 2007). Sinds 1 september 2010 is de Omgevingsvergunning in werking getreden. Sindsdien worden planologische afwijkingsmogelijkheden van het bestemmingsplan geregeld in de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (Wabo). Er is geen sprake meer van een 'vrijstelling' (artikel 19 procedure) of 'ontheffing' (Projectbesluit), maar een verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan door middel van een Omgevingsvergunning. Deze procedure duurt zes maanden met een mogelijke verlenging van zes weken (Rboi, 2011). Echter, een veelgehoord knelpunt is dat de processtroom van deze omgevingsvergunning stroperig verloopt, wat niet bijdraagt aan het snel omzetten naar een andere functie.

“de processtroom van de vergunningen zijn erg stroperig”

(aldus een ontwikkelende bouwer)

4.3.3 Structuurvisie

Een ander probleem is dat men op een gebied waar leegstand is, geen visie heeft op wat er in de toekomst mogelijk is. Zonder een structuurvisie wordt er geen visie geboden voor de eigenaren van deze locaties. Een belegger gaat niet zelf bedenken dat een kantoor tot woningbouw bestemd zou moeten worden, aldus een ontwikkelaar.

	OVERHEID	MARKT
FINANCIEEL		Boekwaarde Incentives Sectorale markt
JURIDISCH	Bouwbesluit Bestemmingsplan Structuurvisie	
FUNCTIONEEL		Locatie Gebouw 3W's
TECHNISCH		Bouwtechnisch Installaties

Tabel 4.4: Functionele knelpunten

4.4 Functionele knelpunten

In de volgende paragraaf worden de functionele knelpunten benoemt (figuur 4.4). De locatie van een leegstaand object vormt een belangrijk knelpunt ten aanzien van een transformatieproject.

4.4.1 De locatie

Een knelpunt voor een transformatieproject kan de locatie zijn. Voor de slagingskans van een getransformeerd kantoorpand als woongebouw moet de locatie geschikt zijn voor woningen. In de binnenstad, een woonwijk of aan de randen, zouden hiervoor geschikt zijn. Echter meer dan 70% van de leegstaande kantoren in Nederland zijn gelegen op monofunctionele kantoorlocaties (Remøy, 2010). Kantoren op zogeheten monofunctionele kantoorlocaties betreffen een lastige opgave. Dit zijn locaties waar vooral kantoren staan, mogelijk gemengd met wat kleine bedrijvigheid of distributie en weinig voorzieningen als winkels en horeca. Veel van deze terreinen zijn te vinden in uitbreidingsgebieden van gemeenten, zoals zichtlocaties langs snelwegen. Ze dateren uit een tijd dat er groei zat in de kantorenmarkt (Remøy, 2010). Ook wanneer in deze gebieden kantoorfunctie blijven behouden, hebben deze gebieden een lage slagingskans. Deze locaties zijn vaak slecht bereikbaar met het openbaar vervoer en beschikken over weinig voorzieningen in de directe omgeving.

4.4.2 Geschiktheid gebouw

Een veelgehoord knelpunt onder de verschillende geïnterviewde actoren is dat van alle leegstaande kantoren maar een kwart of minder helemaal leegstaan. En als ze al leegstaan, staan ze lang niet allemaal al drie jaar leeg. Van de 7 miljoen vierkante meter leegstand in kantoren kan maar zo'n 500.000 tot een miljoen vierkante meter daadwerkelijk opgepakt worden om te transformeren. Het lijkt op "de wet van de grote getallen", maar deze wordt voornamelijk gevormd door heel veel kleine gebouwonderdelen, aldus een financier.

4.4.3 Wonen, werken en winkelen

De kantorenmarkt is niet een verhaal op zich, aldus een geïnterviewde ontwikkelaar. Er is een woningbouwvisie en een kantorenvisie maar het gaat om 3 W's: wonen, werken en winkelen. En deze moeten kloppen. Kijkend naar Rotterdam, wat heeft deze aan winkels? Niet als Amsterdam de PC Hoofdstraat. Wat heeft Rotterdam te bieden ten opzichte van andere steden? Als het gaat om kapitaalcracht van bewoners is er een enorme uittocht naar de suburbs te zien. Verder is Central City (Centraal station) heel belangrijk. Doe marktonderzoek naar wat voor type bedrijven deze locatie aantrekkelijk vinden, aldus een kantoor ontwikkelaar.

4.5 Technische knelpunten

Technische knelpunten zijn erg gebouwfankelijk. Niet alle gebouwen zijn geschikt voor transformatie naar een andere functie. De gangbare maten zijn doorgaans goed bruikbaar. Aanpassingen

"leegstand als de wet van de grote getallen"

(aldus een financier)

*"3 W's:
wonen, werken en winkelen"*

(aldus een kantoor ontwikkelaar)

zijn nodig voor onder meer geluidsisolatie, gas, water, stroom en afvoerleidingen. Een schacht maken in voorgespannen prefab vloerplaten is problematisch. Ook prefab dragende buitengevels lenen zich niet voor aanpassingen als balkons (Remøy, 2010).

4.5.1 Installaties

Installaties voor water, ventilatie en elektriciteit vormen vaak een knelpunt voor transformaties van kantoren naar woningen. In kantoren worden alle nutsvoorzieningen doorgaans op een centraal punt omhoog gebracht en vervolgens horizontaal naar de verdieping geleid, terwijl in de woningbouw de leidingen verticaal lopen. Daarnaast is de hoeveelheid afvoerbuizen voor sanitair in de woningbouw veel hoger; minimaal een per woning, terwijl in kantoren vaak wordt volstaan met één sanitaire unit en één afvoer per verdieping. Bij verbouw naar woningen moeten vaak extra schachten worden aangelegd. Als het bestaande gebouw een kanaalplaatvloer heeft, wat gebruikelijk is in de kantorenbouw, dan is het doorvoeren van schachten lastig. Deze vloeren zijn in één richting voorgespannen, en als de wapening doorgeboord wordt verliest de vloer aan kracht. Vaak bieden de bestaande liftschachten van kantoorgebouwen een oplossing. Kantoorgebouwen hebben doorgaans meer liften dan woongebouwen. Bij transformatie kan soms een of meerdere liften opgegeven worden en kan de schacht gebruikt worden voor installaties en afvoer (Remøy, 2011).

	OVERHEID	MARKT
FINANCIËEL		Boekwaarde Incentives Sectorale markt
JURIDISCH	Bouwbesluit Bestemmingsplan Structuurvisie	
FUNCTIONEEL		Locatie Gebouw 3W's
TECHNISCH		Bouwtechnisch Installaties

Tabel 4.5: Technische knelpunten

4.6 Conclusie

Leegstaande kantoorpanden transformeren tot woningen, het lijkt een eenvoudige oplossing. Echter, wordt dit nog in zeer beperkte mate toegepast. Bij transformatie van kantoren naar woningen zijn diverse knelpunten te benoemen. Het financiële aspect van transformatie vormt het belangrijkste knelpunt. Dit geldt zeker voor de eigenaar en belegger. Bij een aantal actoren is immers het rendement en winst het meest van belang. Transformatie is in vele gevallen financieel moeilijk haalbaar door de hoge boekwaardes op een object. De huurwaardes van alternatieve functies liggen meestal lager ten opzichte van kantoorhuurwaardes. Eigenaren laten het pand vaak leegstaan in de hoop dat het pand ooit nog wordt verhuurd en is veelal minder risicovol dan een transformatie naar een andere functie. Ontwikkelaars of corporaties kunnen leegstaande kantoorpanden opkopen en het transformeren. Echter, een lage verwervingsprijs is hierbij essentieel. Het financiële aspect hangt sterk samen met het bouwtechnische, juridische en functionele aspecten van transformatie. Het Bouwbesluit stelt strenge eisen aan onder andere bruikbaarheid, milieu en gezondheid. Deze zorgen ervoor dat het transformeren vaak een complexe en kostenintensieve onderneming is. Ook het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt vaak als knelpunt opgemerkt. Deze processtroom loopt traag wat niet bijdraagt aan het snel omzetten van een andere functie. Daarnaast maken functionele knelpunten als een ongeschikte locatie transformatie niet altijd mogelijk. Bouwtechnische knelpunten zijn erg gebouwfankelijk. Niet alle gebouwen zijn geschikt voor een transformatie naar een andere functie. Echter, zijn architecten wel dermate creatief dat dit niet het grootste knelpunt hoeft te zijn.

STURINGSMIDDELEN

5

5 STURINGSMIDDELEN

Ter bevordering van transformatie als oplossing voor de leegstand in de kantorenmarkt, zijn diverse sturingsmiddelen denkbaar. Dit betreffen zowel middelen vanuit de markt als vanuit de overheid. In dit hoofdstuk worden de reeds bestaande en toegepaste sturingsmiddelen beschreven, als nieuwe middelen verworven uit de interviews met experts. De geraadpleegde experts voor dit onderzoek zijn terug te vinden in bijlage II en de samenvattingen van deze interviews zijn terug te vinden in bijlage V. Zoals al eerder beschreven in de problematiek van de kantorenmarkt, hoofdstuk 1 en 2, kan afgevraagd worden wiens probleem het nu eigenlijk is. Gesteld kan worden dat wanneer het een probleem van de overheid betreft, enkel de sturingsmiddelen vanuit de overheid geldend zijn. Andersom geldt, wanneer het een probleem van de markt betreft, alleen gekeken hoeft te worden naar sturingsmiddelen welke ingezet kunnen worden door de markt. Dit hoofdstuk betreft ook de input voor de handreiking welke in een apart document is opgenomen.

5.1 Sturingsmiddelen matrix

In tabel 5.1, op de volgende pagina, is een overzicht van sturingsmiddelen te zien. Dit zijn zowel sturingsmiddelen welke reeds bekend zijn als nieuwe middelen welke vanuit de interviews met experts ter sprake zijn gekomen. Deze sturingsmiddelen zijn in een matrix geplaatst welke de middelen classificeert. Deze classificatie vind plaats op twee assen. Op de verticale as wordt onderscheid gemaakt tussen sturingsmiddelen welke ingezet kunnen worden door overheids- en/of marktpartijen. De overheid is onderverdeeld in Rijksoverheid, provincies en gemeenten. De markt is onderverdeeld in ontwikkelaars, beleggers/eigenaren, financiers, bouwbedrijven en corporaties. Op de horizontale as is onderscheid gemaakt tussen verschillende schaalniveaus: markt-, locatie- en objectniveau. Marktniveau betekent sturingsmiddelen geldend voor de gehele markt van leegstaand vastgoed. Op locatieniveau wordt meer naar een heel gebied gekeken, als kantoorterreinen en bedrijventerreinen, en richt zich op een groep leegstaande kantoren. Objectniveau betekent sturingsmiddelen welke puur gericht zijn op een leegstaand object.

Alle middelen zijn genummerd met op de verticale as de letters A tot en met H en op de horizontale as middels cijfers van 1 tot en met 3. Deze worden in dit hoofdstuk kort toegelicht middels een standaard van wie, wat en een korte toelichting. Daarnaast wordt bij de meeste sturingsmiddelen de mening van de experts ten opzichte van dit middel aangegeven. De plussen en/of de minnen in de kantlijn laten de meningen van de actoren met betrekking tot de sturingsmiddelen zien. De plussen geven de positieve punten weer en de minnen de negatieve punten.

SCHAALNIVEAU	1 MARKT	2 LOCATIE	3 GEBOUW	
STURINGSMIDDELEN VANUIT DE OVERHEID	A LANDELIJK	A1.1 Rem op nieuwbouw	A2.1 Verplichting tot lid worden van een bedrijvenvereniging	A3.1 Aanpassen wet- en regelgeving
		A1.2 Stimuleer markt voor transformatie		A3.2 Aanpassen bouwbesluit
		A1.3 Toepassing wet kraken en leegstand		A3.3 Verruim tijdelijke ontheffingsmogelijkheden
		A1.4 Fiscale aftrekbaarheid beperken/afschaffen		A3.4 Boete op leegstand
		A1.5 Verlagen BTW		A3.5 Verplicht gebruikersdeel OZB door eigenaar laten betalen
		A1.6 kwijtschelding overdrachtsbelasting		A3.6 Vrijstelling OZB
		A.1.7 Herstructureringsfonds		A3.7 Subsidie verduurzamen bestaand pand
		A1.8 Voorbeeldfunctie		
		A1.9 Eigenaren dwingen tot afwaarderen		
		A1.10 Stuur op 3 W's		
	B PROVINCIAAL	B1.1 Breng bestaande plancapaciteit in kaart brengen	B2.1 Onderzoek transformatie op bedrijventerreinen	
		B1.2 Geef een visie op de benodigde kantorencapaciteit	B2.2 Pro-actief structuurvisies opstellen	
		B1.3 Neem als provincie een voortrekkersrol in		
	C GEMEENTELIJK	C1.1 Toepassing SER ladder	C2.1 Verhogen grondprijzen	C3.1 Leegstandsverordening
		C1.2 Stop gronduitgifte	C2.2 Bestemmingsplannen wijzigen	C3.2 Regionale samenwerking en financiering
		C1.3 Voorraadbeleid voeren ipv nieuwbouwbeleid	C2.3 Soepeler omgang met parkeernormen	C3.3 WOZ verlagen
		C1.4 Regionale samenwerking ipv elkaar beconcurreren	C2.4 Gebiedsgerichte aanpak	C3.4 Premie op sloop
		C1.5 Planvoorraad opschonen	C2.5 Transformeer het openbaar gebied	C3.5 Verwijderingsbijdrage
		C1.6 Zet Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in		C3.7 Nieuwbouw na sloop bestaand gebouw
		C1.7 Benadruk de kansen van transformatie		C3.8 Pilotprojecten
		C1.8 Transformatie stimuleren door transformatieloodsen en kaderbeleid transformatie		C3.9 Versnellen en verduidelijken vergunningsprocedures
		C1.9 Actieve benadering eigenaren		C3.10 Vrijstelling van leges
		C1.10 Stel een eindverantwoordelijk aan bij de gemeente		

	SCHAALNIVEAU	1 MARKT	2 LOCATIE	3 GEBOUW
STURINGSMIDDELEN VANUIT DE MARKT	D ONTWIKKELAARS	D1.1 Informatievoorziening	D2.1 Herbestemmingsfonds	D3.1 Renoveer kantoorpanden
		D1.2 Package-deals		D3.2 Vraag tijdelijke ontheffing aan
				D3.3 Geef actief invulling aan pilotprojecten
	E FINANCIERS	E1.1 Informatievoorziening		E3.1 Aflossings- en rentevrij lenen
	F EIGENAREN	F1.1 Zoek actief de samenwerking met de overheid op (PPS)	F2.1 Zet parkmanagement in	F3.1 Kantoorgebruikersruilfonds
		F1.2 Verplichting tot openheid incentives		F3.2 Reel waarden leegstaande kantoren
			F3.3 In-groei-huur	
G BOUWBEDRIJVEN	G1.1 Informatievoorziening		G3.1 Geef actief invulling aan pilotprojecten	
H MAKELAARS	H1.1 Reel waarden door taxateurs		H3.1 Geef actief invulling aan pilotprojecten	
I OVERIGE	I1.1 Aanpassen beoordelingssysteem duurzaamheidslabels			

Tabel 5.1: Beschikbare sturingsmiddelen vanuit de markt en overheid

SCHAALNIVEAU		1 MARKT	
A LANDELIJK	A1.1	Rem op nieuwbouw	A2.1 wor bedt
	A1.2	Stimuleer markt voor transformatie	
	A1.3	Toepassing wet kraken en leegstand	
	A1.4	Fiscale aftrekbaarheid beperken/afschaffen	
	A1.5	Verlagen BTW	
	A1.6	kwijtschelding overdrachtsbelasting	
	A.1.7	Herstructureringsfonds	
	A1.8	Voorbeeldfunctie	
	A1.9	Eigenaren dwingen tot afwaarderen	
	A1.10	Stuur op 3 W's	
	B1.1	Breng bestaande	B2.1

VANUIT DE OVERHEID

5.2 Toelichting sturingsmiddelen overheid

A1.1 Rem op nieuwbouw

Wie: Rijksoverheid

Wat: Beleid om te beperken van nieuwe kantoorontwikkelingen op gebouw en locatie niveau.

Toelichting: In verschillende steden zijn beperkende maatregelen genomen om het nieuwbouwprogramma kantoren te beperken in omvang en/of locatie. In Rotterdam wordt voor nieuwe kantoorontwikkelingen in buitengebieden een verbod uitgegeven. Als nieuwbouw past in een bestemmingsplan is een blokkade echter alleen mogelijk door weigering van grond- of erfpachttuitgifte. Plannen voor nieuwbouw moeten zo snel mogelijk naar de prullebak. "Als we al die kantoren gaan bouwen, staat over een tijdje de helft van wat er nu staat leeg", waarschuwt mev. Klinkhamer. Alleen bouwplannen die iets heel bijzonders toevoegen, mogen nog worden gerealiseerd.

Mening actoren

- + • Van Bommel (PVV) bepleit een rem op nieuwbouw
 - Het probleem kan worden opgelost middels het dwingen om bestaande panden op te knappen, dus een nieuwbouwstop (aldus een ontwikkelende bouwer)
 - Het Rijk moet regels stellen om overbodige nieuwbouw tegen te gaan. Wij zeggen niet: er mag geen vierkante meter meer bij komen. Maar nieuwbouw moet voorlopig alleen nog plaatsvinden op de echte toplocaties zoals de Zuidas en de omgeving van het Centraal Station in Arnhem." De vraag naar kantoorruimte neemt af en dat is een autonome ontwikkeling die doorgaat, los van de huidige recessie, aldus de IVBN.
 - De bouw van kantoren moet worden afgeremd, om de groeiende leegstand een halt toe te roepen, aldus het Taskforce Transformatie Utrecht.
-
- • Dit middel krijgt geen steun van de kamerleden
 - De gemeentes zijn tegen een stop op nieuwbouw en het ontnemen van de mogelijkheden voor vernieuwing. Als een bedrijf groter en mooier wil dan moet deze koste wat kost voor de stad behouden worden. Maar dan moet je deze partij laten kiezen voor de nog mogelijke nieuwbouwlocaties of sloop/ nieuwbouw ofwel transformatie.
 - Door o.a. het 'nieuwe werken', waarbij medewerkers vaker buiten kantoren werken, zijn er in de toekomst niet alleen minder, maar vooral ook andere kantoren nodig. Indien die verjonging plaats kan vinden via kantorenrenovatie is dat prima, maar in veel gevallen is dat niet mogelijk en in die gevallen zal nieuwbouw dus altijd nodig blijven, ook al is dat veel minder dan in het verleden. Een slot op de nieuwbouw is dus geen goed idee, zo vindt NVB.
 - Concurrentie technisch gezien niet de oplossing. Dat betekent misschien dat bedrijven in bestaande panden moeten blijven zitten en dus niet efficiënt kunnen werken.

Bronnen

- Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren (07-03-2011)
- Rotterdam gaat leegstand van kantoren aanpakken, Cobouw (14-04-2011)
- Stimuleer eigenaar leegstaand kantoor, Cobouw (29-03-2011)
- Bij hoge uitzondering nieuwe kantoren, Cobouw (09-03-2011)
- NVB: kantorenbouwers trekken al een flinke jas uit, NVB-bouw.nl (26-01-2011)
- Rem op nieuwbouw kantoren, Cobouw (06-12-2010)
- Utrecht: rem op bouw kantoren, Volkskrant (06-04-2010)

A1.2 Stimuleer markt voor transformatie

Wie: Rijksoverheid

Wat: De markt stimuleren voor het toepassen van verbouw en/of transformatie

Toelichting: De VNG gelooft dat het Rijk marktpartijen zou kunnen stimuleren om in eerste instantie bestaande bouw te gebruiken of te herstructureren voordat een nieuw pand wordt gebouwd. Een goed middel hiervoor zou de invoering van de SER ladder zijn. Het principe daarvan is dat de nieuwe vraag naar kantoorruimte in eerste instantie door bestaande gebouwen ingevuld moet worden (Cobouw, 2011).

Mening actoren

- Stimuleer ontwikkelaars om transformatiemodellen mee te nemen in de planontwikkeling en exploitatie alvorens over te gaan tot vergunningverlening, aldus D66. +
- Minister Donner van Binnenlandse Zaken is er geen voorstander van om leegstand van kantoren tegen te gaan door het stimuleren van verbouwen van de panden tot woonruimte —

Bronnen

- VNG: Transformatie kantoren zou veel eenvoudiger kunnen, Cobouw (17-03-2011)
- Geen tweederangs woningen financieren, Cobouw (23-03-2011)

A1.3 Toepassing wet kraken en leegstand

Wie: Rijksoverheid

Wat: De wet kraken en leegstand inzetten ter bevordering van transformatie

Toelichting: De Wet Kraken en Leegstand is op 1 juni 2010 aangenomen door de Eerste Kamer en is sinds 1 oktober 2010 in werking getreden. Deze wet stelt het kraken van panden strafbaar als een misdrijf en verplicht eigenaren van panden die langer dan zes maanden leegstaand dat aan de gemeente te melden. Op het niet naleven van deze laatste kan een boete van €7.500,- worden gezet. De gemeente dient vervolgens met de eigenaar binnen drie maanden te overleggen over het gebruik van het leegstaande pand. Samen wordt bepaald of het gebouw geschikt is om te gebruiken. Als dit het geval is en de leegstand langer dan een jaar aanhoudt, kan de gemeente zelf een gebruiker voordragen en uiteindelijk zelfs toewijzen.

“een negatieve aanpak werkt niet, belonen is beter”

(aldus een ontwikkelende bouwer)

Mening actoren

- • Volgens de NVB leiden deze maatregelen tot extra bureaucratie en administratieve handelingen voor gemeenten en eigenaren van vastgoed. Bovendien zijn deze instrumenten niet bevorderlijk voor een goede samenwerking tussen marktpartijen en gemeenten ter bestrijding van leegstand (NVB, 2011).
- Deze negatieve aanpak staat haaks op de Rotterdamse aanpak. Dit wordt in Rotterdam niet gedaan. Hier gaat de gemeente samen met de markt in gesprek om te kijken naar een oplossing (Gemeente Rotterdam, 2011).
- De wet biedt geen goed alternatief middel om vastgoedbezitters ertoe te bewegen hun panden niet leeg te laten staan. De VNG gaat ervan uit dat de leegstandsboetes, die in de initiatiefwet zijn opgenomen, te laag zijn om effect te hebben. Dergelijke boetes werken alleen als ze zo hoog zijn dat vastgoedbezitters uit zichzelf op zoek gaan naar een tijdelijke oplossing, aldus VNG.
- Een negatieve aanpak in de zin van boetes werkt niet. Eigenaren worden zo gedwongen om af te waarden. Belonen is beter, een positieve aanpak, aldus ontwikkelende bouwers.

Bronnen

- Rotterdam gaat leegstand van kantoren aanpakken, Cobouw (14-04-2011)
- Kantorenleegstand in de metropoolregio Amsterdam, Horst ter (2009)
- http://www.nvb-ouw.nl/Nieuws/NVB_Persberichten (2011)

A1.4 De fiscale aftrekbaarheid beperken/afschaffen

Wie: Rijksoverheid

Wat: Afschaffen van de fiscale aftrekbaarheid van de leegstand

Toelichting: Kantooreigenaren hebben nu de mogelijkheid om de winst van andere locaties fiscaal te verrekenen met het verlies op een leegstaande locatie. Diverse actoren zijn voor de afschaffing of beperking van de fiscale aftrekbaarheid van leegstandskosten. Bedrijven die de kosten van leegstand fiscaal kunnen aftrekken zullen minder snel geneigd zijn om tempo te maken met het vinden van een nieuwe bestemming (SP, 2011).

Mening actoren

- + • De Taskforce transformatie pleit om de fiscale aftrekbaarheid te beperken tot maximaal drie jaar (Taskforce transformatie, 2010).
 - De SP pleit voor de afschaffing bij gebouwen welke langer dan een jaar leeg staan en waarvoor geen aanvraag voor een bouwvergunning is ingediend.
-
- • Over dit voorstel wordt opgemerkt dat het niet past binnen het stelsel van de fiscale wetgeving en bovendien leidt tot aanzienlijke extra uitvoeringslasten voor de Belastingdienst. Het is overigens twijfelachtig of het uitsluiten van de aftrek van kosten bij leegstand eraan kan bijdragen dat de verhuurder het pand eerder zal verhuren als hij nu al geen huurders kan vinden, aldus het ministerie van I&M.

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)
- Gemeenten moeten kantorenleegstand oplossen, Vastgoedmarkt (april 2011)
- Versoepeling bouwbesluit kantoren, Cobouw (25-03-2011)
- 10 voorstellen om leegstand kantoren te bestrijden, SP (25-02-2011)
- Fiscale maatregelen en plannen van aanpak leegstand kantoren, ministerie I&M (28-04-2011).

A1.5 Verlagen BTW tarief

Wie: Rijksoverheid

Wat: Verlagen BTW tarief naar 6% bij transformatie activiteiten.

Toelichting: De BTW op onderhoud, renovatie en verbouw is voor woningen verlaagd van 19 naar 6 procent. Dit zorgt voor een forse 'korting'. Deze regeling geldt echter op dit moment alleen voor woningen en dus niet voor transformatie van kantoren en bedrijfsgebouwen en is bovendien tijdelijk. Adviseurskosten voor bijvoorbeeld een architect vallen buiten de regeling. Een BTW verlaging heeft alleen effect als de eindgebruiker niet BTW plichtig is, en heeft dus geen effect bij de meeste kantoren en bedrijfsgebouwen. Wel bij herontwikkeling naar woningen en voor organisaties die geen BTW kunnen verrekenen zoals non-profit of de overheid.

Mening actoren	
• De Tweede Kamer wil graag een btw-verlaging.	+
• De mogelijkheden om voor bepaalde goederen of diensten een verlaagd BTW tarief toe te passen, is beschreven in de BTW-richtlijnen. Omdat deze aanpassing niet onder een genoemde omschrijving is te brengen, is de toepassing van een verlaagd tarief of een vrijstelling niet toegestaan. Dit kan alleen anders zijn als de BTW-richtlijnen op dit punt worden gewijzigd. Zo'n aanpassing is vanwege de vereiste eenparigheid in de Europese Raad van ministers echter een tijdrovend proces met een onzekere uitkomst (ministerie I&M, 2011).	-

Bronnen

- H-notitie 02 (24 januari 2011)
- Versoepeling Bouwbesluit (24-03-2011)
- Schriftelijke Overleg Fiscale maatregelen en plannen van aanpak leegstand kantoren, Ministerie I&M (23-06-2011)

A1.6 Kwijtschelden overdrachtsbelasting

Wie: Rijksoverheid

Wat: Het kwijtschelden van de overdrachtsbelasting bij transformatieprojecten

Toelichting: Kwijtschelding van de overdrachtsbelasting scheelt procent op de inbrengwaarde/inkoop prijs van het vastgoed. Een probleem is dat per 1-1-2011 diverse vrijstellingen juist zijn afgeschaft. Wat ook zou helpen is vrijstelling bij een tweede overdracht binnen vijf jaar (thans één jaar), zodat overdracht na de ontwikkelfase zonder overdrachtsbelasting mogelijk is.

Mening actoren

- + • De Tweede Kamer wil graag, naast de btw-verlaging, dat het kabinet de fiscale aftrekbaarheid van leegstand beperkt en overdrachtsbelasting kwijtscheldt als een kantoor tot een woning wordt getransformeerd.
 - Ontwikkelaars zien dit ook als effectief middel.
 - Verder kan de overheid het vervoegd afschrijven van kantorenvastgoed stimuleren door dit net als vóór 2007 weer fiscaal toe te staan. Fiscale stimulering kan verder ook door de overdrachtsbelasting op oude kantoorpanden af te schaffen. (NVB)
- • Aan de invoering van bovenstaande maatregel kleeft een Europees rechtelijke onzekerheid. Deze onzekerheid, die voor een onbepaalde tijd boven de markt blijft hangen, zou zelfs wel eens contraproductief kunnen uitwerken. Doordat in die tijd dat het al dan niet doorgaan van de maatregel boven de markt hangt, juist geen incentive bestaat tot transformatie van kantoorpanden in woningen. Het ligt in de rede dat in die periode, in afwachting op de uiteindelijke beslissing, weinig beweging zal zijn te bespeuren in dat segment van de vastgoedmarkt (ministerie I&M, 2011).

Bronnen

- H-notitie 02 (24 januari 2011)
- Versoepeling Bouwbesluit (24-03-2011)
- Schriftelijke Overleg Fiscale maatregelen en plannen van aanpak leegstand kantoren, Ministerie I&M (23-06-2011)
- NVB: kantorenbouwers trekken al een flinke jas uit, NVB-bouw.nl (26-01-2011)

A1.7 Herstructureringsfonds

Wie: Rijksoverheid

Wat: Een fonds creëren voor transformatieprojecten

Toelichting: Stort de opbrengst van de afschaffing van de fiscale aftrek van gebouwen in een fonds. Door enerzijds onwenselijk gedrag te ontmoedigen en anderzijds wenselijk gedrag te belonen worden eigenaren van kantoorpanden gemotiveerd om hun leegstaand kantoren zo snel mogelijk een nuttige bestemming te geven. De Gemeente Breda, de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de Brabantse Herstructureringsmaatschappij (BHB) hebben in augustus een samenwerkingsovereenkomst voor een herstructureringsfonds getekend om een aantal verouderde bedrijventerreinen aan te pakken. In het fonds zit € 7 miljoen, waarvan de gemeente de ene helft voor haar rekening neemt en de BHB de andere helft. Leegstaande panden en braakliggende terreinen worden aangekocht, gesloopt en als nieuwe, bouwrijpe kavels aangeboden (Breda, 2011).

Mening actoren

- De SP pleit voor een fonds voor herontwikkeling van leegstaande gebouwen.

Mening actoren

- De SP pleit voor een fonds voor herontwikkeling van leegstaande gebouwen. +
 - Een onorthodox voorstel is om een landelijke coalitie te sluiten van gemeenten en eigenaren met de belangrijkste vastgoedbanken om uit de 'stroppenpotten' van banken een herstructureringsfonds op te zetten gericht op afvoeren van kansloos bezit met het doel de waarde overig vastgoed op peil te houden.
-
- De kantorenmarkt is voor een groot deel regionaal en het voortouw bij het maken van oplossingen ligt ook op regionaal en lokaal niveau. Op dat niveau kunnen en zullen de meeste maatregelen genomen worden om de leegstand aan te pakken. Dit past in de visie van het kabinet waarbij besluiten zo dicht mogelijk komen te liggen bij degenen die het direct aangaat. In de praktijk werkt dit ook al zo, zoals blijkt uit de aanpak in de Amsterdamse regio of de provincie Utrecht. Een rol voor het Rijk in een herstructureringsfonds is dan ook niet aan de orde. De verantwoordelijkheid van het Rijk ligt met name op het gebied van het stellen van heldere regels en het stroomlijnen hiervan (ministerie I&M, 2011). —

Bronnen

- 10 voorstellen om leegstand kantoren te bestrijden, SP (25-02-2011)
- Schriftelijke Overleg Fiscale maatregelen en plannen van aanpak leegstand kantoren, Ministerie I&M (23-06-2011)
- <http://www.breda.nl/gemeente/nieuws/persberichten/herstructureringsfonds-voor-herontwikkeling-bedrijventerreinen> (25-08-2011)

A1.8 Voorbeeldfunctie

Wie: Rijksoverheid

Wat: De overheid moet een voorbeeldfunctie genieten

Toelichting: De overheid moet een voorbeeldfunctie genieten ten aanzien van transformatie van leegstaande kantoorpanden.

Mening actoren

- De Rijksoverheid moet kijken naar het probleem. Wat kan er aan gedaan worden? Er moet een centrale regie komen. Ook om te zorgen dat er niet meer nieuwbouw bijkomt, aldus een financier. +
- Alle markt partijen zijn van mening dat de overheid een voorbeeldfunctie moet hebben ten aanzien van transformatie van leegstaande kantoren.
- Een veelgehoord punt zijn de twee torens op het Marconieplein in Rotterdam, welke leeg komen te staan omdat de gemeente zich op een nieuwe locatie gaat vestigen.
- De vastgoedsector heeft hulp nodig om het evenwicht te herstellen en heeft behoefte aan meer centrale coördinatie. Daarom zal de overheid als organisator van marktherstel een centrale rol moeten krijgen. Niet om de rekening te betalen, maar om veranderingen te stimuleren. Volgens FGH Bank is daarbij een landelijke coördinatie nodig.

1.9 Eigenaren dwingen tot afwaarderen

Wie: Rijksoverheid

Wat: Dwing als overheid, eigenaren tot afwaarderen

Toelichting: Eigenaren worden door de overheid gedwongen tot afwaardering om de kantoren tegen een lage waarde te kunnen opkopen en slopen.

“je krijgt het verhaal van hoe eet een muis een olifant op?”

(aldus een ontwikkelende bouwer)

Mening actoren

- + • Wethouder van Poelgeest wil omvorming van leegstaande kantoren niet meer aan de markt overlaten maar wil ingrijpen door eigenaren te dwingen tot afwaardering om vervolgens deze kantoren tegen een lage waarde te kunnen opkopen en slopen.
- • Dit is een negatieve aanpak en het is de vraag of dat werkt. Dit moet dan wel heel langzaam gebeuren en op een dusdanige manier dat niet de banken in de problemen worden gebracht. De kans bestaat dat eigenaren failliet gaan en dit heeft consequenties voor de financiers. En voordat er beleid gemaakt is ben je zo weer een aantal jaren verder, aldus een gemeente.
- Wanneer dit gedaan wordt een enorm economisch probleem verkregen, aldus een ontwikkelende bouwer. Als het probleem echt groot wordt krijg je het verhaal van “hoe eet een muis een olifant op? Met hele kleine hapjes”.
- Het probleem wordt alleen maar groter. Dit betekent dat beleggers failliet gaan en banken hun verlies moeten nemen. Dat betekent dat er geld uitgeleend kan worden waardoor ook weer minder gebouwd kan worden, aldus een financier.

A1.10 Stuur op de 3 W's

Wie: Rijksoverheid

Wat: Het sturen op de 3 W's

Toelichting: Stuur als overheid op zowel werken, wonen en winkelen.

Mening actoren

- + • De drie W's moeten kloppen. Als voorbeeld Rotterdam. Den Haag heeft Wassenaar, Amsterdam heeft de PC Hoofdstraat en het Gooi, maar wat heeft Rotterdam. In Hillegersberg is wel een straat met een aantal winkels maar het winkelarsenaal faalt op de een of andere manier in Rotterdam, aldus een ontwikkelaar.

2 LOCATIE	
A2.1 Verplichting tot lid worden van een bedrijvenvereniging	A3.1 regc
	A3.2

A2.1 Verplichting tot lid worden van een bedrijvenvereniging

Wie: Rijksoverheid

Wat: Wettelijke plicht voor bedrijven om lid te zijn van

- • Neprom en minister Donner zijn geen voorstander van het minder nauw nemen van de bouwkwaliteit. Als in nieuwbouw tegen hoge kosten in energieprestatie van woningen wordt verbeterd, dan kan het niet zo zijn dat in oude kantoren daarmee de hand wordt gelicht.

Bronnen

- VNG: Transformatie kantoren zou veel eenvoudiger kunnen, Cobouw (17-03-2011)
- Stimuleer eigenaar leegstaand kantoor, Cobouw (29-03-2011)

A3.2 Aanpassen Bouwbesluit

Wie: Rijksoverheid

Wat: Aanpassingen aan het Bouwbesluit.

Toelichting: Gemeenten hebben zich bij het toetsen van bouwaanvragen te houden aan het nu nog gewijzigde Bouwbesluit 2003. Daarnaast speelt ook de gemeentelijke bouwverordening en Welstandbeleid een rol en eventueel de monumentenwet. De gemeente dient een functieverandering eerst te toetsen aan het Bouwbesluit bestaande bouw. Vervolgens dienen alle wijzigingen aan een pand in principe te voldoen aan de nieuwbouweisen van woningen, die veel strenger zijn. De gemeente kan bij transformatie van bestaande kantorgebouwen tot nieuwe woningen onder zekere voorwaarden ontheffingen verlenen van het bij nieuwbouw verplichte kwaliteitsniveau, mits daar beleid over is vastgesteld door de gemeenteraad en mits het niveau bestaande bouw wordt gehaald. Inmiddels is een nieuw Bouwbesluit op komst. De nieuwbouwnorm vervalt voor kantoren die getransformeerd worden tot woning.

Mening actoren

- + • Toets als overheid alleen op veiligheid en gezondheid en laat de rest over aan de markt. Ga als overheid niet sturen op alles wat het Bouwbesluit omvat behalve de veiligheidsfactoren, aldus de ontwikkelende bouwers.
 - Ook de banken juichen dit middel toe.
 - Er zijn best leuke plekken waar mensen wel willen wonen maar waar volgens de regelgeving mbt geluid niet gewoond mag worden. De regelgeving zou hier soepeler mee om moeten gaan, aldus een gemeente.
 - Ook het Bouwbesluit werkt niet altijd mee bij transformatie en herbestemming; wellicht zou de rijksoverheid daarom kunnen overwegen om met een aangepast en 'lichter' Bouwbesluit te komen.
- • Neprom en minister Donner zijn geen voorstander van het minder nauw nemen van de bouwkwaliteit. Als in nieuwbouw tegen hoge kosten in energieprestatie van woningen wordt verbeterd, dan kan het niet zo zijn dat in oude kantoren daarmee de hand wordt gelicht.

Bronnen

- Kantorenleegstand in de metropoolregio Amsterdam, Horst ter (2009)
- Versoepeling bouwbesluit kantoren, Cobouw (25-03-2011)
- NVB: kantorenbouwers trekken al een flinke jas uit, NVB-bouw.nl (26-01-2011)

A3.3 Verruim tijdelijke ontheffingsmogelijkheden

Wie: Rijksoverheid

Wat: Verruimen tijdelijke functiewijzigingen

Toelichting: De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt vrijstellingsmogelijkheden om tijdelijke functiewijzigingen relatief eenvoudig te laten verlopen. Artikel 3.22 van deze wet is bedoeld om de tijdelijkheid van een functiewijziging aan te scherpen. In de praktijk blijft geregeld behoefte te zijn aan een tijdelijke woonfunctie. (Taskforce transformatie, 2010). De Stichting Tijdelijke Transformatie Kantoren verbouwt kantoren tijdelijk om tot studentenwoningen. Voor een andere functie is een bestemmingswijziging nodig en dat kan twee jaar duren. Een tijdelijke ontheffing is binnen een paar maanden geregeld, geldt vijf jaar en is ook nog eens voor die periode te verlengen (vastgoedmarkt, 2011). Een goede tijdelijke ontheffingsmogelijkheid biedt alle partijen de flexibiliteit en kan onnodige leegstand voorkomen (Taskforce transformatie, 2010).

Mening actoren

- Als een bestemmingswijziging te complex is kan voor tijdelijke bestemming gekozen worden. Dan wordt de procedure sneller doorlopen en gedurende de tijdelijke huisvesting wordt een definitieve bestemming georganiseerd. Een goede zaak aldus de ontwikkelaars en bouwers. +
- Voor een periode van 10 jaar bijvoorbeeld, de begane grond bestemmingsvrij maken voor een AH to go of een kinderdagverblijf. Bestemmingsvrij voor onderdelen van een gebouw kan goed werken maar puur om meer beweging in de monofunctionele gebieden te krijgen, aldus een ontwikkelaar.
- Een probleem met kantoorpanden is dat, gekeken naar de bouw, er altijd een of twee stijpunten inzitten en de natte groepen. Ga er maar aanstaan om dit te verbouwen tot woningen. Een tijdelijke functie, als studentenhuisvesting, zou hierin kunnen helpen volgens een gemeente.

Bronnen

- Stichting verbouwt kantoren tot studentenkamers, vastgoedmarkt (maart 2011)
- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)

A3.4 Boete op leegstand

Wie: Rijksoverheid

Wat: Een boete op leegstand afhankelijk van de grootte van het gebouw.

Toelichting: In de Wet Kraken en Leegstand is een boete van maximaal €7.500 gesteld op het laten leegstaan van een gebouw, ook nadat B&W een vervangende huurder heeft aangedragen. Deze boete heeft

misschien wel zijn uitwerking op kleine bedrijfspanden en woningen, maar is te gering om ook indruk te maken op eigenaren van grote bedrijfspanden.

Mening actoren

- + • De SP pleit voor een boete op leegstand afhankelijk van de grootte van het gebouw, met een maximum van €50/m² per jaar.
- • Een negatieve aanpak in de zin van boetes werkt niet. Belonen is positief, vinden alle marktpartijen en ook een gemeente

Bronnen

- 10 voorstellen om leegstand kantoren te bestrijden, SP (25-02-2011)2011)

A3.5 Verplicht gebruikersdeel OZB door eigenaar laten betalen

Wie: Rijksoverheid

Wat: Laat het gebruikersdeel van de OZB door de eigenaar betalen.

Toelichting: Het gebruikersdeel OZB zou geheven kunnen worden op de eigenaar na bijvoorbeeld 2 jaar leegstand.

Mening actoren

- • Dit is een negatieve prikkel, met de bezwaren van dien. Het kan extra contraproductief werken, aangezien de gemeente na die 2 jaar extra inkomsten krijgt uit het gebruikersdeel van de OZB, waardoor het bestrijden van leegstand bij haar mogelijk minder prioriteit krijgt.
- Het laten (door)betalen van de gebruikersheffing OZB door eigenaren van leegstaande panden acht het kabinet ongewenst. Eigenaren van leegstaande panden hebben al een aanzienlijk financieel nadeel door het derven van huuropbrengsten. Het laten (door)betalen van het gebruikersdeel OZB door eigenaren van leegstaande panden is de factor niet anders dan een vorm van een leegstandsheffing, een heffing waarvan wordt aangegeven dat deze niet effectief en efficiënt is.

Bronnen

- H-notitie 02 – 24 januari 2011
- Brief van de minister van infrastructuur en milieu (28-04-2011)

A3.6 Vrijstelling OZB

Wie: Rijksoverheid

Wat: Stel de eigenaar vrij van OZB bij een transformatieproject.

Toelichting: Stel iemand vrij van een of twee jaar onroerend zaak belasting bij medewerking aan een transformatieproject.

Mening actoren

- Belonen werkt. Een positieve aanpak. Dit is serieus geld dus dan gaat men bewegen, aldus verschillende marktpartijen. +

A3.7 Subsidie verduurzamen bestaand pand

Wie: Rijksoverheid

Wat: Geef subsidie bij de verduurzaming van een bestaand pand

Toelichting: Nederland heeft het beleid dat nieuwbouw aan veel hogere milieueisen moet voldoen, betreffende CO2 neutraal bouwen etc. Dit maakt dat de ouderen panden, technisch veel sneller verouderen. Dus de overheid steekt veel energie in het reduceren van CO2 bij nieuwbouw maar doet helemaal niks aan de bestaande panden.

Mening actoren

- Dit is landelijk een verkeerd beleid. Bestaande eigenaren moeten wat doen aan hun panden, maar dan moet daar wel enige vorm van subsidie op verzonnen worden. Nu verhuizen partijen makkelijker naar nieuwbouw omdat ze daar een pand krijgen met alle technische voorzieningen, aldus een ontwikkelende bouwer. +

B1.1 Breng de bestaande plancapaciteit in kaart

Wie: Provincie

Wat: De bestaande plancapaciteit in kaart brengen

Toelichting: De bestaande plancapaciteit aan kantoren is vaak een kostendrager. Nu ligt de vraag hoe de bestaande capaciteit kan worden verkleind. Een partij zou hier de regie op moeten nemen door continue actualisatie van de bekende gegevens en door het formuleren van beleid voor het in balans brengen van de plancapaciteit. Door de geplande en potentiële nieuwbouwlocaties in de geldende bestemmingsplannen te inventariseren en deze naast de vraag te leggen, blijkt in hoofdlijnen of er sprake is van een match of mismatch. Hierbij is het belangrijk om ook de vraag naar bedrijfsterreinen, kantoren huishoudontwikkeling, bevolkingsafname en vergrijzing te betrekken. Verder kunnen bouw mogelijkheden in de ene gemeente van invloed zijn op de andere gemeente. Gemeenten kunnen elkaar beconcurreren en als gevolg daarvan kan extra leegstand ontstaan. Regionaal inzicht in vraag en aanbod in de toekomst is daarom belangrijk.

INGSMIDDELEN VAN	B PROVINCIAAL	B1.1 Breng bestaande plancapaciteit in kaart brengen	B2.1 op b
		B1.2 Geef een visie op de benodigde kantorencapaciteit	B2.2 opst
		B1.3 Neem als provincie een voortrekkersrol in	
		C1.1 Toepassing SER ladder	C2.1

Mening actoren

- + • Inventarisatie van de plancapaciteit vormt een basiselement voor zowel de aanpak op korte als op lange termijn. Gemeenten hebben hiermee zelf een sterk instrument in handen om aan de voorkant van het proces te sturen. Dit kost veel minder inspanning dan achteraf bij de bestrijding van leegstand (VNG, 2011).

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)
- Handreiking leegstand te lijf, VNG (2011)

B1.2 Geef visie op de benodigde kantorencapaciteit

Wie: Provincie

Wat: Ontwikkel een provincie brede visie op de benodigde kantorencapaciteit

Toelichting: Breng de bestaande plancapaciteit van (nog niet gebouwde) kantoren op provincieniveau in kaart, ontwikkel een provinciebrede visie op de benodigde kantorencapaciteit en ontwikkel beleid om de plancapaciteit in balans te brengen met een in potentie gezonde kantorenmarkt. Bijvoorbeeld door stadsregio's en gemeenten te stimuleren in het zoeken naar alternatieven voor de bestaande overschotten in plancapaciteit.

Mening actoren

- + • De provincies moeten de regie over alle plannen voor kantorenlocaties op zich nemen, aldus de IVBN

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)
- Rem op nieuwbouw kantoren, Cobouw (06-12-2010)

B1.3 Neem als provincie een voortrekkersrol in

Wie: Provincie

Wat: Neem als provincie een voortrekkersrol in op het gebied van transformatie

Toelichting: Op het gebied van transformatie lijkt het soms alsof partijen op elkaar zitten te wachten. Dat heeft als effect dat er zeer weinig beweging is rond transformatie. Neem daarom als provincie een voortrekkersrol in.

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)

B2.1 Onderzoek transformatie op bedrijventerreinen

Wie: Provincie

Wat: Onderzoek de mogelijkheden voor transformatie op bedrijventerreinen.

Toelichting: De focus voor te transformeren vastgoed ligt sterk op binnenstedelijke kantoorlocaties. Dit zijn goede locaties om te transformeren, maar er is nog meer transformatiepotentieel: het leegstaande vastgoed op bedrijventerreinen. Waar de milieucirkels dat toelaten, zijn juist locaties op bedrijventerreinen interessant voor als ze daarvoor gecompenseerd worden met bijvoorbeeld een groter woonoppervlak voor hetzelfde geldt.

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)

e rt brengen	B2.1 Onderzoek transformatie op bedrijventerreinen	
p de :apaciteit	B2.2 Pro-actief structuurvisies opstellen	
icie een		
ladder	C2.1 Verhogen grondprijzen	C3.1 Leegs

B2.2 Pro-actief structuurvisies opstellen

Wie: Provincie

Wat: Laat provincies pro-actief structuurvisies opstellen

Toelichting: Zet provincies aan tot het pro-actief opstellen van structuurvisies voor gebieden waar bovengemiddelde leegstand is. Aan de hand van de structuurvisie ziet een belegger of er een 'go' of 'no go' is binnen hun gebied en kunnen ze al dan niet afwaarderen naar de nieuwe waarde die het gebouw krijgt binnen de nieuwe bestemming.

Mening actoren

- Wanneer deze visies geschreven worden heeft dat direct effect op de prijs. Zolang dit niet wordt gedaan blijft het een kantoor en heeft de eigenaar geen ander perspectief dan dat het een kantoor moet blijven. Als je met elkaar de discussie wilt voeren van wat is een kantoor waard, dan moet je ook de discussie gaan voeren over de potentie van deze plek. Dit kan niet als er geen integrale visie is over de beste bestemming van een locatie, aldus NEPROM. +
- Dit resulteert in schadeclaims vanuit de eigenaren, aldus de overheid.

C1.1 SER ladder toepassen

Wie: Gemeente

Wat: Invoering van de SER ladder; maak gebruik van bestaande gebouwen.

Toelichting: Een middel om in eerste instantie de bestaande gebouwen te gebruiken is de invoering van de SER ladder. Zo'n 12 jaar geleden bedacht de SER dit instrument om de verrommeling van het landschap tegen te gaan (SER, 2011). Het principe daarvan is dat de nieuwe vraag naar kantoorruimte in eerste instantie door bestaande gebouwen ingevuld moet worden. Dus leegstaande panden herstructureren of intensiever gebruiken. En pas als er dan nog vraag overblijft, kan er nieuw worden gebouwd. Tot nu had de

STURINGSI	C GEMEENTELIJK	C1.1 Toepassing SER ladder	C2.1
		C1.2 Stop gronduitgifte	C2.2 wijz
		C1.3 Voorraadbeleid voeren ipv nieuwbouwbeleid	C2.3 parl
		C1.4 Regionale samenwerking ipv elkaar beconcurreren	C2.4
		C1.5 Planvoorraad opschonen	C2.5 ope
		C1.6 Zet Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in	
		C1.7 Benadruk de kansen van transformatie	
		C1.8 Transformatie stimuleren door transformatieloodsen en kaderbeleid transformatie	
		C1.9 Actieve benadering eigenaren	
		C1.10 Stel een eindverantwoordelijk aan bij de gemeente	
		D1.1 Informatievoorziening	In2

SER-ladder een vrijblijvend karakter en was het succes ervan beperkt. Het werd in de praktijk vooral toegepast op bedrijventerreinen (SER, 2011). De gemeente Rotterdam past dit nu actief toe (Cobouw, 2011).

Mening actoren

- + • De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gelooft dat het Rijk marktpartijen zou kunnen stimuleren om in eerste instantie bestaande bouw te gebruiken of te herstructureren voordat een nieuw pand wordt gebouwd.

Bronnen

- Transformatie kantoren zou veel eenvoudiger kunnen, Cobouw (17-03-2011)
- Rotterdam gaat leegstand van kantoren aanpakken (14-04-2011)
- SER, 2011

C1.2 Stop gronduitgifte

Wie: Gemeente

Wat: Stoppen met gronduitgifte voor kantoren door gemeenten.

Toelichting: Gemeenten kunnen een totale stop van de gronduitgifte invoeren zodat het bedrijven verplicht te kijken naar bestaand vastgoed. Wat nog een optie is dat een bestaand gebouw gesloopt wordt en op deze plek nieuw gebouwd wordt. Het komt er op neer dat in totaal geen nieuwe vierkante meters worden toegevoegd.

Mening actoren

- + • Gronduitgifte bij bedrijventerreinen, langs de snelwegen zou niet meer moeten, aldus een eigenaar
- • Dit is geen goed idee vinden zowel de markt als overheidspartijen. Er kan niet zomaar gestopt worden met de uitgifte van grond maar er moet wel beoordeeld kunnen worden wat de gevolgen zijn op het moment dat het toegestaan wordt. Wanneer je het wel toestaat in Rotterdam weet moet je beseffen dat je 20.000 m2 leegstand creëert aan het Marconieplein, aldus een ontwikkelaar.
 - Hierdoor wordt er minder werkgelegenheid gecreëerd wat sommige partijen wel nodig hebben. Daarnaast is de kwalificatie eis en vraag tegenwoordig anders. Oudere panden voldoen niet meer aan de eisen en iedereen wil een BREEAM score op de voordeur hebben hangen. Dat is puur imago en los je enkel op met nieuwbouw, aldus de ontwikkelende bouwers.
 - Ook lopen er nu al zoveel procedures en projecten die al in gang zijn gezet, wat zal leiden tot allemaal planschadeprocedures volgens een financier.
 - Van deze discussie moet afgestapt worden. Deze discussie is al helemaal niet meer aan de orde. Zoveel wordt er niet meer bijgebouwd, aldus een ontwikkelaar
 - Gronduitgifte moet juist gestimuleerd worden, alleen tegen een reële prijs, zegt een eigenaar.

C1.3 Voorraadbeleid voeren ipv nieuwbouwbeleid

Wie: Gemeente

Wat: Gemeenten moeten een voorraadbeleid voeren.

Toelichting: Gemeenten moeten voorraadbeleid voeren in plaats van nieuwbouwbeleid.

Mening actoren

- Er is behoefte aan kwaliteitsverbetering, niet aan meer vierkante meters schreef Josette Kootstra in een artikel in NRC Handelsblad. +
- De lokale overheden kunnen sturing geven door goed naar de bestaande voorraad te kijken, vindt Van Blokland. "Gemeenten moet zich meer bezighouden met voorraadbeleid. Maak, samen met marktpartijen, keuzen in de bestaande kantorenlocaties. Welke kantoorlocaties zijn toekomstbestendig en wat moet er per locatie gebeuren om de bestaande voorraad duurzaam te maken? Welke kantoren zijn al goed? Welke kantoren moeten een kwaliteitsslag maken? Waar is transformatie nodig? En vooral ook: waar moet er gewoon gesloopt worden?"

Bronnen

- Stop dit volplempen met leegstand, NRC (23-12-2010)
- Focus Haaglanden (najaar 2011)

C1.4 Regionale samenwerking ipv elkaar beconcurreren

Wie: Gemeente

Wat: Regionale samenwerking

Toelichting: In vrijwel alle economische beleidsnota's is regionale samenwerking op een of andere manier als aandachtspunt benoemd. Regionale samenwerking is vaak gericht op planning en motivatie van nieuwe bedrijventerreinen. Belangrijk is dat de ontwikkeling van nieuwe en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen integraal wordt benaderd. Regionale samenwerking is niet eenvoudig aangezien belangen en cultuur tussen partijen fors kunnen verschillen. Doelstelling en aanpak moeten worden afgestemd op mogelijkheden en beperkingen van deelnemende partijen. Winst voor de regio is uiteindelijk ook winst voor de individuele gemeente. Er is tijd nodig om in een samenwerking te groeien. Succesvolle regionale samenwerking wordt vormgegeven langs verschillende lijnen: beleidsmatig (planning en grondprijzen), financieel en organisatorisch (Cobouw, 2011).

Mening actoren



- Regionale grond/vastgoedbedrijven kunnen een grote bijdrage leveren aan het terugdringen van de overproductie van kantoren, bedrijfshallen en winkelruimte, volgens Paul Jansen (SP). De markt voor commercieel vastgoed is niet gebonden aan gemeentelijke grenzen. Het aanbod voor nieuwbouwlocaties zou veel meer dan nu al het geval is geregistreerd moeten worden vanuit één hand. Een gemeenschappelijk publiek vastgoed-/grondbedrijf kan het gemeenschappelijk belang van gemeenten versterken: iedereen profiteert naar rato mee van de maatschappelijke baten. Op dit moment hebben gemeenten er juist belang bij om hun eigen bedrijventerrein, winkelcentrum en kantorenlocatie te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat concurrentie tussen gemeenten, waardoor een bedrijventerrein in gemeente A leeg komt te staan, terwijl buurgemeente B weer een nieuw terrein aan het volbouwen is (SP, 2011).

Bronnen

- Kweek besef voor regionale aanpak, Cobouw (11-02-2011)
- 10 voorstellen om leegstand kantoren te bestrijden, SP (25-02-2011)

C1.5 Planvoorraad opschonen

Wie: Gemeente

Wat: Laat alle gemeenten hun planvoorraad opschonen.

Toelichting: Laat alle gemeenten hun planvoorraad opschonen. Deze voorraad bestaat uit plannen voor kantoren, bedrijfshallen en winkels, waar al jaren geleden een bouwvergunning voor verstrekt is, maar waarvan de bouw nog steeds niet gestart is. Op die manier wordt het aanbod beter afgestemd op de echte vraag naar nieuwbouw. Gemeenten hebben het recht om een bouwvergunning in te trekken wanneer een bouwproject niet wordt gestart of tussentijds wordt gestaakt. Helaas wordt van dit recht zelden gebruik gemaakt. Er zijn extreme gevallen bekend, waar na 30 jaar opeens gebruik werd gemaakt van een ooit verstrekte bouwvergunning, simpelweg omdat de gemeente vergeten was de vergunning in te trekken (SP, 2011).

Mening actoren



- De SP pleit voor het opschonen van de planvoorraad.
- Met het op dit moment in ontwikkeling zijnde vraag-aanbodmodel krijgt de gemeente een extra instrument in handen om beter te kunnen sturen op de planvoorraad. Dit rekenmodel brengt in beeld wat het huidige aanbod is van kantoren plus de nog te ontwikkelen plancapaciteit bij de gemeenten. Aan de andere zijde wordt in beeld gebracht wat de vraag is naar kantoren tot 2040, rekening houdend met de bevolkingsgroei, economische ontwikkeling in bedrijfssegmenten en de effecten van het Nieuwe Werken. Door die twee getallen per provincie met elkaar te vergelijken wordt duidelijk wat het tekort of overschot is aan kantoorruimte. Provincie en gemeenten kunnen vervolgens op regionaal niveau afspraken maken om in hun gebied vraag en aanbod in evenwicht te brengen, waarbij ook het serieus schrappen van plancapaciteit overwogen zal worden.

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)

C1.6 Zet Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) in

Wie: Gemeente

Wat: Zet als gemeente de Wet Voorkeursrecht Gemeenten in

Toelichting: De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) kan ingezet worden als instrument om herontwikkeling 'in beweging' te krijgen. Door het vestigen van een voorkeursrecht wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verkrijgen van gronden in een gebied waar nieuwe ruimtelijke ontwikkeling gepland worden welke afwijken van het huidige gebruik. Transformatie van een verouderd kantoorgebied met veel leegstand naar andere functies zou hieronder verstaan kunnen worden. De gemeenteraad, provinciale staten en de minister van VROM kunnen het voorkeursrecht vestigen tegelijk of voorafgaand aan de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Als de eigenaar van de grond waarop een voorkeursrecht rust de grond wil verkopen, is deze verplicht de grond eerst aan de gemeente aan te bieden (ter Horst, 2009). Dit instrument kan door gemeenten ingezet worden om leegstaande panden te verkrijgen en te herontwikkelen.

Mening actoren

- Vestiging van WVG kan ook averechts werken waarbij zowel de eigenaar als ontwikkelaar achterover kunnen leunen om de activiteiten van de overheid af te wachten. Daarnaast is een nadeel dat een eigenaar de grond niet hoeft te verkopen als deze dat niet wil (Taskforce transformatie, 2010). +

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)
- Kantorenleegstand in de metropoolregio Amsterdam, Horst ter (2009)

C1.7 Transformatie stimuleren door transformatieloodsen en kaderbeleid transformatie

Wie: Gemeente

Wat: Gemeenten kunnen transformatie stimuleren door transformatieloodsen.

Toelichting: Het Taskforce team constateert dat initiatiefnemers en ontwikkelaars steeds meer de diverse procedureonderdelen achter elkaar doorlopen om zo min mogelijk risico te lopen. Bij de meeste transformatieprojecten gaat veel tijd zitten in de besprekingen met brandweer en bouwplantoetsers, omdat daar de meeste mogelijkheden en vaak onduidelijkheden zijn. Het wiel wordt steeds opnieuw uitgevonden. Het vertrouwen dat het goed gaat komen ontbreekt vaak tussen initiatiefnemer en gemeente. Hierdoor duurt het transformatieproces langer en kost het daarom meer geld, ook bij de Gemeente. Een gemeente kan transformatie stimuleren door één aanspreekpersoon (coördinator) rond transformatie te laten communiceren met de initiatiefnemer en door haar toetsingkaders helder te formuleren in een transformatienotitie of een zogenaamd Kaderbeleid Transformatie. Daarin kan zij ondermeer:

- a. Aangeven wat de ruimte is binnen de diverse afdelingen van het bouwbesluit en op het gebied van veiligheid;
- b. een eventuele ontheffing voor transformatie binnen haar geluidsnota aangeven;
- c. aangeven op welke locaties transformatie tot de mogelijkheden of zelfs de voorkeur van de gemeente behoort, als voorloper op de gebiedsvisie/het masterplan.

Mening actoren

- + • Een dergelijk Kaderbeleid Transformatie geeft een minimaal of gemiddeld kwaliteitsniveau van te transformeren kantoorpanden weer en biedt daardoor duidelijkheid aan eigenaren en ontwikkelaars. Dit maakt het inschatten van het transformatiepotentieel eenvoudiger en bespaart alle partijen tijd en geld.
- Gemeenten zijn het hier er mee eens. Vanuit de pilots kwam naar voren dat aan het einde nog eens de brandweer/bouwfysicus aan tafel moest komen. Dan komen er ineens veranderingen en daar zit niemand op te wachten. Dit proces moet sneller en duidelijk zijn, zodat er minder onzekerheid is voor de eigenaar.

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)

C1.8 Actieve benadering eigenaar

Wie: Gemeente

Wat: Benader eigenaren actief op hun leegstaande panden.

Toelichting: Nodig een aantal eigenaren uit voor een bijeenkomst en confronteer deze met het feit dat er leegstand is, dat het leidt tot verpaupering van de stad en hoe deze denkt hiermee om te gaan.

Mening actoren

- + • De ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers zien dit als een goed middel. Door ze rechtstreeks te confronteren met hun leegstand komt er wellicht beweging in. Praat met beleggers over hun bestaand vastgoed en kijk of ze überhaupt middelen willen vrijmaken om vastgoed te transformeren.

C1. Stel een eindverantwoordelijke aan bij de gemeente

Wie: Gemeente

Wat: Stel een eindverantwoordelijke aan bij de gemeente

Toelichting: Er zijn momenteel zoveel initiatieven gaande met het onderwerp leegstand vanuit de gemeente, maar uiteindelijk is niemand eindverantwoordelijk. Het loopt veel langs elkaar heen. Maak één iemand van de verschillende teams eindverantwoordelijk vanuit de gemeente in combinatie met bijvoorbeeld iemand van de provincie.

Mening actoren

- “Ga met de stofkam door het ambtenarenapparaat heen!”, aldus een ontwikkelaar. En maak iemand eindverantwoordelijk. +
- De ontwikkelaars en ontwikkelende bouwers zien dit als een goed middel. Door ze rechtstreeks te confronteren met hun leegstand komt er wellicht beweging in. Praat met beleggers over hun bestaand vastgoed en kijk of ze überhaupt middelen willen vrijmaken om vastgoed te transformeren. over hun bestaand vastgoed en kijk of ze überhaupt middelen willen vrijmaken om vastgoed te transformeren.

“ ga met de stofkam door het ambtenarenapparaat heen “

(aldus een ontwikkelaar)

C2.1 Verhogen grondprijzen

Wie: Gemeente

Wat: Gemeenten moeten grondprijzen voor nieuwbouw verhogen.

Toelichting: Zolang een nieuw stuk grond financieel aantrekkelijk blijft, is geen eigenaar te bewegen om zijn pand af te schrijven. Nieuwe grondprijzen zouden zo hoog moeten zijn dat herstructurering lucratiever is dan het bouwen van nieuwe panden (NRC, 2010). Gemeenten hebben met het bepalen van de grondprijs dus een sterk instrument om de markt te beïnvloeden. Het verschil tussen de kosten voor nieuwbouw en alternatieve investeringsmogelijkheden van bestaande bouw is vaak te groot in het voordeel van nieuwbouw. Dit verschil kan verkleint worden door de grondprijzen op nieuwbouwlocaties te verhogen. Het gevolg hiervan is dat nieuwbouw afgeremd wordt en alleen beschikbaar is voor huurders die bereid zijn om meer te betalen. Hierdoor wordt sloop/nieuwbouw, herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed een serieuzer investeringsalternatief. Het betekent echter niet dat die herontwikkeling ook financieel beter haalbaar wordt. Nadeel is dat hierdoor de minimale dynamiek in de kantorenmarkt ook beperkt wordt. De meeste gemeenten bepalen immers hun grondprijzen residueel: grondwaarde = commerciële waarde ontwikkeling – realisatiekosten – minimale winst en risico van de realisator. Hierdoor is er in principe geen ruimte voor een verhoging, tenzij de huurder bereid is een hoger huurniveau te accepteren. Hoe hoog moet deze opslag dan zijn en verschilt dit per locatie of naar rato van de leegstand. Dit instrument kan alleen worden toegepast als alle gemeenten in een regio dezelfde grondwaardemethodiek toepassen en gezamenlijk ook bepalen op welke locaties het wordt toegepast. Hierbij dient ook nog eens rekening gehouden te worden met de Europese regelgeving met betrekking tot prijsafspraken (ter Horst, 2009).

er	C2.1 Verhogen grondprijzen	C3.1 L
	C2.2 Bestemmingsplannen wijzigen	C3.2 R en fin.
en	C2.3 Soepeler omgang met parkeernormen	C3.3 V
king	C2.4 Gebiedsgerichte aanpak	C3.4 P
nen	C2.5 Transformeer het openbaar gebied	C3.5 V
cht		C3.7 N besta.
van		C3.8 P
eren n en ?		C3.9 v verdui vergui
		C3.10
bij		
er	H2.1 Herbestemmingsaanpak	

Mening actoren

- + • Dit vind een ontwikkelaar een goed plan. Maar er moet wel gezorgd worden dat je je niet uit de markt prijst. Dus een landelijk beleid van maken.
 - Grond is schaars dus er moet voorzichtig omgesprongen worden met de uit te geven grond. Wanneer de prijs van grond verdubbeld wordt hoeft de gemeente nog maar de helft van de grond uit te geven. Toch blijft de balans hetzelfde. En met dit middel, wanneer een huurder voor nieuwbouw kiest, kiest deze er heel bewust voor. De huurder waarvoor nieuwbouw niet zo relevant is, welke goed in een bestaand gebouw kan maar wel behoefte heeft aan verduurzaming, is eerder geneigd om met zijn verhuurder te praten. Zo ontstaat er dynamiek in de kantorenmarkt. De ontwikkelaar denkt bij een verdubbeling van de grondprijs dat het misschien toch wel interessant is om naar een bestaand gebouw te kijken en dat te gaan aanpassen. En de belegger die een leeg gebouw heeft, ziet een positieve prikkel want theoretisch is de grondwaarde onder zijn gebouw verdubbeld, aldus een eigenaar.
 - Dit verhaal moet eigenlijk gaan spelen op bedrijventerreinen. In het oosten van het land bijvoorbeeld, kom je in ieder dorp wel een bedrijventerrein tegen en wordt de grond verkocht voor heel weinig. Dit is verommeling van het landschap. De afweging van de locatie is veel minder van belang. Op het moment dat de investering hoger wordt zal je ook gaan nadenken wanneer een gebouw verpauperd dat het opgeknapt moet worden. Het moet wel landelijk gebeuren, aldus VROM.
-
- • Het is de vraag of bij duurdere grond er nog nieuwbouw bijkomt. Als er geen nieuwbouw bijkomt wordt het probleem niet opgelost. En hoe komt dat geld dan bij de eigenaar? Deze heeft het leegstaande kantoor, want die wil dat natuurlijk hebben. Bij weinig transacties wordt het probleem nog niet opgelost, aldus een ontwikkelende bouwer.
 - Volgens een financier geen goed idee. Hierdoor krijgen de gemeenten een hogere prijs. Maar is dat het idee of wil je de leegstand terug dringen? Zo wordt geprobeerd een economisch mechanisme te beïnvloeden maar dat lukt niet.

C2.2 Bestemmingsplannen wijzigen

Wie: Gemeente

Wat: Wijzigen van bestemmingsplannen versoepelen.

Toelichting: Bij transformatie van een structureel leegstaand kantoor tot bijvoorbeeld woningen is meestal een bestemmingsplanwijziging nodig. Gemeenten hebben meerdere mogelijkheden om het ruimtelijk beleidskader te versoepelen. Dat kan onder andere door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Echter kan dit veel tijd en geld kosten. Dit kan een stuk eenvoudiger gemaakt worden (SP, 2011). Volgens onderzoek van USP vindt 81% dat de bestemmingsplannen gewijzigd moeten worden (Vastgoedmarkt, 2011). Dit kan eenvoudiger door voor een gebouw een nieuw postzegelbestemmingsplan op te stellen. De wettelijke procedure

hiervoor duurt minimaal 24 weken. Gemeenten kunnen ook gebruik maken van een paraplubestemmingsplan om in één keer in alle aangegeven bestemmingsplannen te wijzigen of om voor bestaande bestemmingsplannen ontheffingsmogelijkheden te regelen. Dit is een belangrijke mogelijkheid om meer flexibiliteit mogelijk te maken (VNG, 2011). Daarnaast kan er ook een projectbesluit worden genomen. Dit besluit stelt de gemeente in staat de bestemmingsplanprocedure gefaseerd door te lopen en regelt de uitwerking van een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Tevens kan het college op grond van artikel 3.23 Wro in bepaalde gevallen een ontheffing verlenen van het bestemmingsplan voor zogenaamde kruimelgevallen (ter Horst, 2009). Een functiewijziging mag in dit geval geen groter oppervlak hebben dan 1.500 m². Dit biedt dus voor de grotere kantoorpanden geen oplossing. Een aanpassing/verruiming van deze kruimelgevallen wordt verwacht in het najaar van 2011 (VNG, 2011).

Mening actoren

- Vrijwel alle partijen zien dit als een positief punt. +
 - Ga niet restrictief werken in de zin van wat beleidsmatig toegestaan is maar laat de markt reageren. Hierdoor wordt optimale vrijheid gecreëerd en kan er goed gekeken worden naar een geschikt concept. Vrijheid in bestemmingsplanwijzigingen, is volgens een ontwikkelaar belangrijk.
 - De processtroom om een omgevingsvergunning te krijgen is ontzettend stroperig. Dit draagt niet mee aan het snel omzetten van een andere functie. Het proces moet orde gebracht worden, volgens een bouwer.
 - Het bestemmingsplan is het enige juridische kader dat telt. In hoeverre durf je dat los te laten. Als je het loslaat betekent dit ook dat voor iedereen erom heen onduidelijk wordt wat er gaat gebeuren. Laat partijen maar hun gang gaan. De gemeente moet de regie los durven te laten. Dat is een nieuwe mindsetting voor gemeenten, aldus het VROM.
-
- Alles bestemmingsvrij maken is geen goed idee, aldus een ontwikkelaar. —

Bronnen

- 10 voorstellen om leegstand kantoren te bestrijden, SP (25-02-2011)
- Gemeenten moeten kantorenleegstand oplossen, Vastgoedmarkt (april, 2011)
- Kantorenleegstand in de metropoolregio Amsterdam, Horst ter (2009)
- Handreiking leegstand te lijf, VNG (2011)

C2.3 Soepeler omgang met parkeernormen

Wie: Gemeente

Wat: Maak parkeernormen soepeler.

Toelichting: De wetgeving met betrekking tot parkeren is vastgesteld in een nota parkeren. Hierin zijn minimum parkeernormen aangegeven per functie en per deelgebied. Ontwikkelaars of bouwers van nieuwe woningen zijn verplicht om parkeervoorzieningen conform de normen aan te leggen. Gezien de functieverandering van kantoor naar wonen, verandert het aantal benodigde parkeerplaatsen. Het verschil

Het verschil tussen de oude en nieuwe functie dient te worden gerealiseerd op eigen terrein en/of (deels) in openbaar gebied. Kolff, wethouder van Financiën in Nieuwegein, sprak op de bijeenkomst Pak Leegstand van kantoren aan, over een flexibeler omgang met parkeernormen om bewegingen in de markt te faciliteren.

Mening actoren

- + • Goed idee volgens een ontwikkelaar. Niet kunnen parkeren is voor een huurder een argument om zich ergens niet te vestigen.

Bronnen

- Overheden zijn welwillend bij aanpak leegstand kantoren, Vastgoedmarkt (maart 2011)
- Wonen in kantoren, Gemeente Breda (2011)

C2.4 Gebiedsgerichte aanpak

Wie: Gemeente

Wat: Leegstand moet gebiedsgericht aangepakt worden door gemeenten

Toelichting: Het is van belang dat gemeenten actief aan de slag gaan met het bestaande leegstaande vastgoed op hun grondgebied. Bij gebiedsgerichte planologie wordt vaak voorbijgegaan aan transformatiemogelijkheden van bestaand vastgoed. Terwijl juist in gebieden met veel leegstaand vastgoed transformatie een impuls kan geven aan gebiedsontwikkeling. Daarvoor zijn de volgende uitgangspunten te hanteren:

- Voor gebieden met meer dan 7 % leegstand een ruimtelijke strategie ontwikkelen met nadrukkelijke aandacht voor transformatiemogelijkheden, waarbij de leegstaande locaties in een bredere context worden geplaatst dan alleen het betreffende perceel. De strategie later vertalen naar een juridisch kader met adequate instrumenten.
- Op basis van de ruimtelijke strategie de betrokken eigenaren aanspreken: "Wat ga je met je leegstaand pand doen?" In gesprek gaan, en daarbij aangeven wat je niet wilt. Eventueel bij een pro-actieve houding van de eigenaar het gemeenschappelijk belang van eigenaar en gemeente en de gezamenlijke maatschappelijke verantwoordelijkheid in beeld brengen.
- Waken voor het achteroverleun-effect: alleen pro-actief herbestemmen als eigenaar bereid is zijn boekwaarde af te stemmen op de leegstand. Om dit te bemoedigen kan restrictief of conservatief bestemd worden. Als overheid wil je niet de problemen overnemen van eigenaren, maar wel beschikbaar en klaar zijn als de vraag om functieverandering komt en deze vraag waar mogelijk aanmoedigen.

Mening actoren

- + • Integrale gebiedsontwikkeling is de enige manier om kantoorlocaties met grote leegstand aan te pakken, aldus een ontwikkelaar. Het is ook een duurzame oplossing: meer kwaliteit op bestaande locaties, zonder dat daarvoor greenfield

- kwaliteit op bestaande locaties, zonder dat daarvoor greenfield locaties hoeven te worden opgeofferd. Per locatie verschillen de oplossingsmogelijkheden. Soms moet de incurante kantoorvoorraad worden verkleind, bijvoorbeeld door transformatie naar een andere functie of door sloop. In andere gevallen moet de aantrekkelijkheid van het gehele gebied en de gebouwen worden vergroot, door de bereikbaarheid, parkeergelegenheid en openbare ruimte te verbeteren, of de individuele kantoorgebouwen op te knappen.
- Van plek tot plek moet worden overgegaan op maatwerk. Iedere keer opnieuw gaan kijken waar het goudklompje zit en wat is de functie die een gebouw/gebied kan krijgen. De gemeente kan kijken naar de impact van een gebouw op z'n gebied. Deze kennis kan de gemeente inbrengen, aldus VROM.

Bronnen

- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)
- Gebiedsgerichte aanpak leegstaande kantoren, Vastgoedmarkt (maart 2011)

C2.5 Transformeer het openbaar gebied

Wie: Gemeente

Wat: Pak als gemeente eerst de openbare ruimte aan van een kantorenterrein.

Toelichting: Vaak functioneert een heel gebied niet. Hier ligt vanuit de gemeente een goede kans om eerst het openbaar gebied aan te pakken. Wanneer de buitenruimte goed is heeft dat ook weerslag op het vastgoed erom heen.

Mening actoren

- Er wordt gezegd dat daar geen geld voor is, maar wanneer goed gekeken wordt naar de waarestromen en reserveringen van periodiek onderhoud, herstraten etc. Het geld is er wel maar moet even aan iets anders besteed worden. Wanneer er geïnvesteerd wordt in het openbaar gebied dan is er een meetbare verandering waarneembaar van de gebouwen in dat gebied. Deze waardeverandering kan gemeten worden door taxateurs die de OZB bepalen. De stijging van de OZB rechtvaardigt een investering in het openbaar gebied en is dus te financieren. In dit geval voorgefinancierd, aldus een ontwikkelende bouwer.
- De openbare ruimte netjes maken zeggen ook de ontwikkelaars.

C3.1 Leegstandsverordening

Wie: Gemeente

Wat: Invoeren leegstandsverordening door de gemeent.

Toelichting: De leegstandsverordening is gebaseerd op de Wet Kraken en Leegstand. En houdt in dat eigenaren leegstand moeten melden aan de gemeente. Meldt de eigenaar de leegstand niet dan kan de gemeente een last of dwangsom of bestuurlijk boete (max 7500 euro) opleggen. Na de melding zal er een overleg tussen

en	C3.1 Leegstandsverordening
1	C3.2 Regionale samenwerking en financiering
st	C3.3 WOZ verlagen
pak	C3.4 Premie op sloop
	C3.5 Verwijderingsbijdrage
	C3.7 Nieuwbouw na sloop bestaand gebouw
	C3.8 Pilotprojecten
	C3.9 Versnellen en verduidelijken vergunningsprocedures
	C3.10 Vrijstelling van leges
etc	

partijen plaatsvinden waarin naar oplossingen wordt gezocht om de leegstand te beëindigen. Gevolg hiervan kan zijn dat de gemeente een leegstandsbeschikking neemt. Slotstuk van de leegstandverordening is een verplichte voordracht door de gemeente. Binnen drie maanden na de voordracht zal de eigenaar een overeenkomst tot ingebruikname met de voorgedragen gebruiker moeten sluiten. Tegen de leegstandsbeschikking en de verplichte voordracht kan de eigenaar bezwaar maken (Cobouw, 2011).

Mening actoren

- + • Over het algemeen wordt dit instrument als negatief gezien door de partijen.
- Er kleven enig juridische problemen aan, welke nog opgelost moeten worden. De inbreuk die de gemeente met de leegstandbeschikking en verplichte voordracht maakt op het eigendomsrecht vereist een uiterst zorgvuldig handelen. Daarnaast zullen in veel gevallen vergunningsprocedures moeten worden opgestart om het gewenste gebruik mogelijk te maken. Dit vergt allemaal de nodige tijd. En het is de vraag op de leegstand van kantoren met dit instrumentarium op korte termijn kan worden aangepakt (Spijker, 2011).
- Een negatieve aanpak is niet goed. Eigenaren worden zo gedwongen om af te waarden, aldus een ontwikkelende bouwer.
- Deze negatieve aanpak staat haaks op de Rotterdamse aanpak. Dit wordt in Rotterdam niet gedaan. Hier wordt samen met de markt gekeken naar een oplossing, volgens een gemeente.
- Een negatieve aanpak in de zin van boetes werkt niet. Belonen is positief, aldus een ontwikkelende bouwer.

Bronnen

- Amsterdam pakt leegstand aan, Cobouw (15-02-2011)
- Gemeenten krijgen stok ter bestrijding leegstand kantoren, Cobouw (01-04-2011)

C3.2 Regionale samenwerking en financiering

Wie: Gemeente

Wat: Gemeenten moeten regionaal gaan samenwerken.

Toelichting: Succes bij de herstructureringsopgave is mede afhankelijk van regionale samenwerking en de financiering. Juist op die aspecten is er nog veel te winnen, zo constateert Akro Consult. Regionale samenwerking is niet eenvoudig aangezien belangen en cultuur tussen partijen fors kunnen verschillen. Bekostigen van de herstructureringsopgave van een buurgemeente of inleveren van autonomie en het regionale belang voorop stellen is een moeilijke politieke boodschap. De prestatie van een herstructureringsopgave zal uiteindelijk in belangrijke mate afhangen van aanleg en ambitie bij de samenwerkende gemeenten.

Bronnen

- Kweek besef voor regionale aanpak, Cobouw (11-02-2011)

C3.3 WOZ verlagen

Wie: Gemeente

Wat: Gemeenten moeten de WOZ verlagen

Toelichting: Door huurinkomsten door de gemeente laag te waarderen, zal ook de WOZ waarde verminderd worden. Afboeken door eigenaren zou tegengehouden kunnen worden door de fiscus. Jaarlijkse afschrijvingen op vastgoed zijn aftrekbaar voor de belasting totdat de WOZ-waarde is afgeschreven. Afboeken beneden de WOZ-waarde mag niet volgens de regels. En deze WOZ-waarde ligt per definitie hoog, omdat de fiscus uitgaat dat een pand altijd verhuurd is. De eigenaar kan besluiten tot een eenmalige afwaardering tot de marktwaarde. Echter, deze afwaardering is in zijn geheel een fiscaal aftrekbaar verlies, ook als de waardering daardoor onder de WOZ-waarde komt te liggen. Een verlaging van de WOZ-waarde betekent ook een verlaging van de OZB, wat het voor eigenaren interessanter maakt om af te waarderen.

Bronnen

- H-notitie 02 (24 januari 2011)
- Overheden bereid te helpen bij het kantorenprobleem, Cobouw (22-02-2011)

C3.4 Premie op sloop

Wie: Gemeente

Wat: Gemeenten moeten de WOZ verlagen

Toelichting: BFBN stelt voor om na de sloopregeling voor oude auto's hetzelfde te doen met verouderde kantoorpanden. Op deze manier worden zowel sloop- als nieuwbouwwerkzaamheden gestimuleerd. "Hergebruik en renovatie van bestaande kantoorgebouwen zijn weliswaar populair, maar het wordt toch nooit zo goed als een nieuwbouwkantoor. Het kost ontzettend veel geld en het blijft een 75 procent-oplossing." Nieuwe gebouwen kunnen in elkaar worden gezet met gebruikte materialen van oude kantoren. Ook het beton kan weer hergebruikt worden (Cobouw, 2011).

Bronnen

- Slooppremie beter dan bouwstop, Cobouw (01-05-2010)
- Overheden bereid te helpen bij het kantorenprobleem, Cobouw (22-02-2011)

C3.5 Verwijderingsbijdrage

Wie: Gemeente

Wat: Gemeenten moeten de verwijderingsbijdrage invoeren voor eigenaren en beleggers.

Toelichting: Uitgangspunt van het model is de betaling van een verwijderingsbijdrage indien kantoorruimte aan de voorraad wordt toegevoegd op een nieuw te ontwikkelen locatie. De ontvangen verwijderingsbijdrage wordt vervolgens gebruikt als subsidie indien bestaande kantoorruimte wordt gesloopt, herontwikkeld of herbestemd. Op individueel projectniveau moet worden bekeken welke impact een ontwikkeling heeft op het leegstandsniveau. De hoogte van de verwijderingsbijdrage wordt daarom bepaald door een aantal factoren, te weten het leegstandsniveau in de regio, het aantal nieuw te ontwikkelen vierkante meters, het duurzaamheidsniveau

van het te ontwikkelen pand en de financieringsmogelijkheden voor investeerders. (Dynamis, 2011).

Mening actoren

- + • De NEPROM, vindt dit geen structurele oplossing voor de leegstandproblematiek op de kantorenmarkt. De markt doet al voor een groot deel haar werk, aangezien in de afgelopen jaren de nieuwbouwmarkt voor kantoren al meer dan gehalveerd is. De nieuwbouw die nog wel wordt gerealiseerd kan derhalve onvoldoende bijdragen aan een dergelijke subsidieregeling om een substantiële bijdrage te leveren aan herontwikkeling, herbesteding of sloop van leegstaande kantoorpanden. Ten aanzien van de leegstandsbelasting gaat men er aan voorbij dat het overgrote deel van de leegstand in kantoren zogenoemde partiële leegstand betreft. Ofwel: het betreft vaak slechts enkele verdiepingen van een kantoorpand die leeg staan en meestal niet een compleet pand. Ook door middel van de leegstandsbelasting realiseert men dus geen substantiële subsidiepot ten behoeve van herstructurering.

Bronnen

- Spreekende cijfers kantorenmarkten, Dynamis (2011)
- Voorstel aanpak leegstand kantorenmarkt Dynamis werkt averechts, Neprom (03-02-2011)

C3.7 Nieuwbouw na sloop bestaand gebouw

Wie: Gemeente

Wat: Eigenaren moeten eerste een bestaand gebouw slopen alvorens te starten met nieuwbouw

Toelichting: Via het principe 'oud voor nieuw' moeten ontwikkelaars in ruil voor nieuwbouw een bepaalde hoeveelheid incurante vierkante meters kantoorruimte uit de markt te halen.

Mening actoren

- + • Op het moment dat er voor nieuwbouw gekozen wordt, moet er een constructie bedacht worden dat er ergens in de stad een kantoor met hetzelfde aantal vierkante meters die achter gelaten wordt, gesloopt wordt, aldus de gemeente.
- Dit kan gewoon niet. Heeft iemand een hele goede plek gevonden om nieuw te bouwen en moet deze iemand anders zijn probleem oplossen? De belegger zelf heeft er destijds voor gekozen, dan moet deze het probleem oplossen, aldus een ontwikkelaar.
- Dit is geen goed plan. Er is geen geld beschikbaar om bij nieuwbouw een pand te slopen, aldus eigenaren.

Bronnen

- Rotterdam gaat leegstand kantoren aanpakken, Cobouw (14-04-2011)

C3.8 Pilotprojecten

Wie: Gemeente

Wat: Middels een samenwerking tussen de markt en de gemeente wordt gekeken naar transformatie van kantoorpanden.

Toelichting: Een samenwerking tussen marktpartijen en de gemeente waarbij jaarlijks een aantal langdurig leegstaande kantoorpanden worden aangewezen voor transformatie naar een andere functie. De gemeente neemt hierbij een faciliterende rol in. De gemeente Rotterdam loopt hierin voorop. De gemeente heeft gekeken naar de goede en slechte locaties en gebouwen. Hieruit blijkt dat 15% van de totale leegstand, geschikt is voor transformatie.

Mening actoren

- Kijkend naar Rotterdam is het een goede manier om beweging in de markt te krijgen. Met een actief beleid wordt geprobeerd eigenaren te bewegen iets te doen. Daarbij doet de gemeente voorwerk middels een inventarisatie van geschikte gebouwen. Qua model heel goed hoe dit samen met de markt in gang wordt gezet. Uiteindelijk is het gebouw niet van ons en van de markt maar heb je de eigenaar nodig om te kijken hoe deze erin zit, aldus een ontwikkelaar +
- Wat nodig is, is het succes van een eerste pilot, volgens een ontwikkelende bouwer
- Dit is op de 'Rotterdamse' manier. Wat betekent samenwerken. Er wordt niet als gemeente iets bedacht maar er wordt samen met de markt van onderaf naar gekeken. Dit werkt goed en zal steeds meer gaan gebeuren. De belemmeringen omtrent transformatie komen tijdens het traject aan het licht. Alle partijen hebben boter op hun hoofd. Alle partijen hebben altijd geprofiteerd, maar het moment is nu wel gekomen dat er wat aan gedaan moet worden

“alle partijen hebben boter op hun hoofd”

(aldus een gemeente)

C3.9 Versnellen en verduidelijken vergunningsprocedures

Wie: Gemeente

Wat: Het versnellen van de vergunningsprocedures ten aanzien van transformatie kantoren naar een andere functie.

Toelichting: Over vergunningsprocedures wordt vaak opgemerkt dat deze zeer traag verlopen en dat er vaak onduidelijk wordt gecommuniceerd. Dit moet in het geval van transformatieprojecten versneld worden.

Mening actoren

- Versnellen hoeft niet altijd de sleutel te zijn, duidelijkheid is de sleutel, aldus een ontwikkelende bouwer —
- De procedure kost veel tijd wat onzekerheid geeft, volgens meerdere actoren.

- • Vanuit de pilots kwam naar voren dat aan het einde nog eens de brandweer/bouwfysicus aan tafel kwam. Dan komen er ineens veranderingen en daar zit niemand op te wachten. Dit proces moet sneller en duidelijk zijn, zodat er minder onzekerheid is voor de eigenaren. Misschien moet er bij vergunningen een transformatiepersoon komen? Aldus een gemeente. De procedure kost veel tijd wat onzekerheid geeft, volgens meerdere actoren.

C3.10 Vrijstelling van leges

Wie: Gemeente

Wat: Stel transformatieprojecten vrij van gemeentelijke leges.

Toelichting: Stel ontwikkelaars bij transformatieprojecten vrij van gemeentelijke leges om transformatie zo aantrekkelijker te maken.

Mening actoren

- + • De meeste marktpartijen zien dit als een goed middel.

5.3 Toelichting sturingsmiddelen markt

D1.1 Informatievoorziening

Wie: Ontwikkelaars

Wat: Verspreiden van informatie over transformatie naar diverse marktpartijen.

Toelichting: Het verstrekken van informatie over de mogelijkheden van herbestemming aan met name eigenaren van kantoren door projectontwikkelaars.

Bronnen

- Hulsman et al (1998) Transformatie van kantoorgebouwen

D2.1 Herbestemmingsfonds

Wie: Ontwikkelaars

Wat: Het ontwikkelen van een herbestemmingsfonds door ontwikkelaars.

Toelichting: Het fonds heeft tot doel om bij te dragen aan investeringen bij de transformatie van kantoren. De voeding van het fonds kan bestaan uit gemeentelijke middelen of door bijdragen van derden. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden denkbaar, variërend van een bijdrage vanuit de reguliere begroting van de gemeente tot aan het heffen van leegstandsbelasting bij de huidige eigenaren van leegstaande gebouwen. Door bijvoorbeeld een terughoudende opstelling van actoren, kan binnen een gebied schaarste worden gecreëerd en een huurstijging van de kantoren worden gerealiseerd. Een percentage van deze huurstijging kan worden afgedragen aan

een fonds, waarmee herbestemming van leegstaande kantoren kan worden bekostigd.

Mening actoren

- Dit zien een aantal markt partijen niet zitten. Een aantal mensen — hebben verkeerde dingen gedaan in het verleden en dan zouden we dat met z'n allen moeten oplossen aldus ontwikkelende bouwers.

Bronnen

- Hulsman et al (1998) Transformatie van kantoorgebouwen
- Horst, ter M.F.U. (2010), Kantorenleegstand in de Metropoolregio Amsterdam

D3.1 Renoveer kantoorpanden

Wie: Ontwikkelaars

Wat: Renoveer kantoorpanden en voorzie ze van diverse faciliteiten.

Toelichting: Renoveer leegstaande kantoorpanden en voorzie ze van een breed pakket aan onderscheidende faciliteiten om deze vervolgens in de markt terug te zetten. Zo kunnen vastgoedverhuurders en eigenaren zich onderscheiden van hun concurrenten.

Mening actoren

- Hierdoor wordt de kans om kantoorruimte te verhuren vergroot, aldus D&B The Facility Group. Hierbij kan gedacht worden aan uiteenlopende faciliteiten als gezamenlijk te gebruiken repropkamers en horecaconcepten. Om deze concepten te realiseren zijn hechte samenwerkingen tussen vastgoedpartijen en facilitair dienstverleners nodig. +

Bronnen

- Lege kantoorpanden kunnen met creativiteit magnetisch aantrekken, Cobouw (16-02-2011)

D3.2 Vraag tijdelijke ontheffing aan

Wie: Ontwikkelaars

Wat: Vraag tijdelijke ontheffing aan bij een transformatieproject.

Toelichting: Als een bestemmingswijziging te complex is kan door de ontwikkelaar een tijdelijke ontheffing aangevraagd worden. Deze ontheffing is binnen een paar maanden geregeld en geldt vijf jaar.

Mening actoren

- Dit vinden alle actoren een goede zet, echter voordat hiertoe + besloten kan worden, moet het financiële plaatje kloppen.

D3.3 Geef actief invulling aan pilotprojecten

Wie: Ontwikkelaars

Wat: Doe actief mee aan pilotprojecten

Toelichting: Aansprekende experimenten kunnen een belangrijke rol spelen in het bevorderen van de maatschappelijke belangstelling voor herontwikkeling en hergebruik van leegstaand vastgoed. Met dergelijke pilotprojecten kunnen geïnteresseerde en gemotiveerde marktpartijen de nodige ervaring opdoen en expertise ontwikkelen, zodat zij meer competent zijn om bij andere leegstandprojecten een adequate invulling te geven.

Mening actoren

- + • De manier van werken, zoals nu in Rotterdam wordt gedaan middels pilotprojecten, wordt door alle actoren toegejuicht. Dit wordt door de deelnemende partijen als positief ervaren.

E1.1 Informatievoorziening

Wie: Financiers

Wat: Verspreiden van informatie over transformatie naar diverse marktpartijen.

Toelichting: Het verstrekken van informatie over de mogelijkheden van herbestemming aan met name eigenaren van kantoren door financiers.

Bronnen

- Hulsman et al (1998) Transformatie van kantoorgebouwen

E3.1 Aflossings- en rentevrij lenen

Wie: Financiers

Wat: Voor een periode van 5 jaar aflossingsvrij financieren.

Toelichting: Soms kan beredeneerd worden dat een pand meer waard wordt maar dat een bank dat moeilijk geloofd en zegt van creëer die waarde nu maar met de eigen portemonnee. Wanneer de eigenaar niet beschikt over deze portemonnee maar er wel zoveel vertrouwen in heeft dat hij dat over 5 jaar wel beschikt. Dan zou met behulp van de mentale steun van de gemeente, aan de bank gevraagd kunnen worden om een lening van 5 jaar, waarin nog geen aflossing en rente is meegenomen. En om vervolgens na de 5 jaar te beginnen met aflossen en rente. Het probleem van vandaag wordt naar morgen verschoven.

Mening actoren

- + • Zo kan wel het lege pand gevuld worden. Medewerking van de bank is hier belangrijk, aldus een ontwikkelende bouwer.
- Financiers zien dit niet zitten. Nu zouden ze verlies moeten nemen op iets wat niet hun probleem is.

F1.1 Zoek actief de samenwerking met de overheid op (PPS)

Wie: Eigenaren/beleggers

Wat: Ga als eigenaar van een leegstand pand samenwerken met de overheid.

Toelichting: Richt bijvoorbeeld een fonds op dat binnen een bepaalde gemeente, regio of provincie, oude leegstaande kantoorgebouwen opkoopt. Dat fonds kan worden ingericht door een of meer gemeenten, provincie of Rijksoverheid, maar het fonds zou ook gegoten kunnen worden in een publiek, private samenwerking (pps). Het doel van het fonds is uiteindelijk herontwikkeling of speculatie met het doel leegstand aan te pakken door gebruik of sloop. Benader daarnaast de lokale overheid en onderzoek samen wat de ruimte en mogelijkheden zijn rond transformatie van vastgoed.

Bronnen

- Leg rekening voor leegstand niet bij duurzame bouwer, Cobouw (21-03-2011).
- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)

F1.2 Openheid geven in incentives

Wie: Eigenaren/beleggers

Wat: Eigenaren moeten de huurvrije periodes en andere incentives openbaar maken.

Toelichting: Over het boekjaar 2011 dienen vastgoedbedrijven in het jaarverslag kenbaar te maken hoeveel huurkorting zij huurders hebben berekend. De Autoriteit Financiële Markten wil eigenaren van kantoren dwingen de huurvrije periode en andere incentives openbaar te maken, omdat deze de waarde van het vastgoed negatief beïnvloeden.

Mening actoren

- Dit is een goede stap in de richting tot afwaarderen door eigenaren. +
- Het wordt nu niet meegenomen in taxatierapporten en het wordt tijd dat dat nu wel gaat gebeuren.
- Dit moet sowieso gebeuren, alleen of dit transformatie bevordert is de vraag. —

Bronnen

- AFM dwingt kantorenmarkt tot openheid incentives, PropertyNL (19-09-2011).

F2.1 Zet parkmanagement in

Wie: Eigenaren/beleggers

Wat: Inzetten van parkmanagement door eigenaren.

Toelichting: Een belegger kan parkmanagement inschakelen op een gebied om de uitstraling en veiligheid van het gebied te waarborgen, aldus een ontwikkelende bouwer.

F3.1 Kantoorgebruikersruilfonds

Wie: Eigenaren/beleggers

Wat: Ruilen van kantoren

Toelichting: Het door eigenaren van kantoren onderling ruilen van kantoorruimte en/of huurders, zodat gedeeltelijke leegstaande kantoorpanden geheel leeg komen te staan en in aanmerking komen voor herbestemming.

Mening actoren

- • Dit zien de eigenaren niet zitten. Ze zijn erg afhankelijk van de huurders hierin.

F3.2 Reëel waarderen leegstaande kantoren

Wie: Eigenaren/beleggers

Wat: Afwaarderen op leegstaande kantoren.

Toelichting: Leegstaande kantoren waarderen naar de reële waarde door de betreffende eigenaren, waarbij de daadwerkelijke kosten van leegstand tot uitdrukking komen en herbestemming aantrekkelijker wordt. Uit een berekening van de stuurgroep Actieprogramma Leegstand Kantoren, moeten eigenaren voor 7 miljard afschrijven. Dat is ruim 4% meer dan in 2010. De voorzitter van de stuurgroep erkent dat miljarden aan afschrijvingen grote problemen kunnen opleveren voor beleggers en banken. Het gaat dus om het tempo waarin dit gebeurt (FD, 2011).

“het is precies hetzelfde als een auto, als deze het niet meer doet, wie heeft er een probleem?”

(aldus een ontwikkelende bouwer)

Mening actoren

- + • Vrijwel alle partijen zijn het hiermee eens
- Mee eens, echter eigenaren willen nu geen verlies nemen. Ze kunnen het gemis aan opbrengsten vanuit leegstand nog compenseren vanuit de totale exploitatie. Wat ze nu doen is tijdrekken.
- Eigenaren zijn verantwoordelijk. In goede tijden hebben ze gekocht, toen ging het goed en hoorde je ze niet. Nu gaat het minder moeten ze dat stukje risico ook nemen, aldus een financier.
- De eigenaar is verantwoordelijk. Daar begint het. Precies hetzelfde geldt voor een auto. Als deze het niet meer doet, wie heeft er een probleem? De eigenaar. Bij vastgoed ligt het wel iets anders aangezien het wel in de omgeving staat, dus wordt het een maatschappelijk probleem. Het staat namelijk op een bepaalde plek en bepaald ook de waarde van die plek. Maar het is niet meer dan dat. De eigenaar is aan zet en deze zal moeten afwaarderen, aldus een ontwikkelende bouwer. Alleen deze heeft misschien helemaal geen behoefte om af te waarderen, want soms kan dat ook niet. Als een pand 2 miljoen waard is en het staat voor 8 miljoen in de boeken, dan moet er wel iets met die 6 miljoen gebeuren. Als daardoor het bedrijf omvalt dan gaat deze dat niet doen. En sommigen hebben ook de strategie

“in goede tijden hoorde je ze ook niet”

(aldus een financier)

om het maar te laten verpauperen en een probleem te laten worden van de omgeving. Beleggers wachten op de overheid. En wat nog een probleem is bij de eigenaren: als de concurrent niet afboekt, doet hij dat ook niet. +

- Wat misschien een oplossing is om de tijd te nemen om af te boeken. Tien jaar lang elk jaar 1/10e probleem oplossen. Kleine hapjes nemen. Wanneer het in een keer opgelost wordt, worden heel veel mensen in de problemen gebracht, aldus een bouwer.
- De eigenaren zijn aan zet. Als je transformatie op gang wilt brengen heeft dat consequenties voor de waarderingen. Ze moeten afboeken omdat het een andere functie wordt waar ook een andere waarde tegenover staat maar dat is iets anders dan dat ze moeten afboeken om het mogelijk te maken. Maar de markt denkt dat we zo het probleem kunnen oplossen maar het probleem wordt alleen maar groter. Dit betekent dat beleggers failliet gaan en banken hun verlies moeten nemen. Dat betekent dat er geld uitgeleend kan worden waardoor ook weer minder gebouwd kan worden, aldus een financier.

- Door vele eigenaren en beleggers wordt er momenteel al afgewaardeerd. Alleen om zo ver af te waarderen zodat er studenten —

Bronnen

- AFM dwingt openheid af over korting kantoorprijs, FD (19-09-2011)
- Taskforce transformatie, conclusies bevindingen en aanbevelingen (2010)

F3.3 In-groei-huur

Wie: Eigenaren/beleggers

Wat: Invoeren van een in-groei-huur door eigenaren aan huurders.

Toelichting: Wanneer de financiering wel verkregen kan worden om het gebouw te upgraden maar dat daardoor de huurwaarde van het gebouw te hoog wordt voor de eindgebruiker, kan afgesproken worden dat de gebruiker een in-groei-huur betaalt.

Mening actoren

- Stel er kan nu geen 150 euro de meter betaald worden maar slechts 100 euro. Dan wordt een contract opgesteld van 10 jaar waarbij de eerste vijf jaar 100 euro betaald wordt en de tweede vijf jaar 200 euro, zodat het gemiddelde op de 150 euro uitkomt. Zo kan de huurder met een lage huur starten en de inrichting betalen bijvoorbeeld, aldus een ontwikkelende bouwer. +

F3.4 Geef actief invulling aan pilotprojecten

Wie: Eigenaren/beleggers

Wat: Doe actief mee aan pilotprojecten

Toelichting: Aansprekende experimenten kunnen een belangrijke rol spelen in het bevorderen van de maatschappelijke belangstelling voor herontwikkeling en hergebruik van leegstaand vastgoed. Met dergelijke pilotprojecten kunnen geïnteresseerde en gemotiveerde

marktpartijen de nodige ervaring opdoen en expertise ontwikkelen, zodat zij meer competent zijn om bij andere leegstandprojecten een adequate invulling te geven.

Mening actoren

- + • De manier van werken, zoals nu in Rotterdam wordt gedaan middels pilotprojecten, wordt door alle actoren toegejuicht. Dit wordt door de deelnemende partijen als positief ervaren.
- Positief. Eigenaren moeten wel meer direct benaderd worden en geconfronteerd worden met hun leegstaand vastgoed, aldus vele partijen.

G1.1 Informatievoorziening

Wie: Bouwbedrijven

Wat: Verspreiden van informatie over transformatie naar diverse marktpartijen.

Toelichting: Het verstrekken van informatie over de mogelijkheden van herbestemming aan met name eigenaren van kantoren door aannemers.

Bronnen

- Hulsman et al (1998) Transformatie van kantoorgebouwen

G3.1 Geef actief invulling aan pilotprojecten

Wie: Bouwbedrijven

Wat: Doe actief mee aan pilotprojecten

Toelichting: Aansprekende experimenten kunnen een belangrijke rol spelen in het bevorderen van de maatschappelijke belangstelling voor herontwikkeling en hergebruik van leegstaand vastgoed. Met dergelijke pilotprojecten kunnen geïnteresseerde en gemotiveerde marktpartijen de nodige ervaring opdoen en expertise ontwikkelen, zodat zij meer competent zijn om bij andere leegstandprojecten een adequate invulling te geven.

H3.1 Reëel waarderen van leegstaand vastgoed

Wie: Taxateurs

Wat: Reëel waarderen van leegstaand vastgoed door taxateurs

Toelichting: Taxateurs moeten het waarderingssysteem aanpassen voor het taxeren van leegstaande objecten.

“taxatieland moet een uniforme manier van taxeren aannemen”

(aldus een ontwikkelaar’

Mening actoren

- + • Waar de discussie over gaat is vooral de waarderingstechniek, of de taxateurs dat wel op de goede manier doen en of dat wel eerlijk gebeurt. Volgens een financier moet hier eerst naar gekeken worden voordat een eigenaar kan afwaarderen.
- De echte waarde die het gebouw heeft zouden moeten

gerapporteerd worden in de financiële stukken. Wat nu niet gebeurt. Geholpen door de taxateurs die ook de fictieve waardes verhogen, aldus een ontwikkelende bouwer.

- Taxatieland moet een uniforme manier van taxeren aannemen. Maar dit kan alleen maar als je ook weet wat de intentie van een gebied is, aldus een ontwikkelaar

11.1 Aanpassen beoordelingssysteem duurzaamheidslabels

Wie: Bedrijven met duurzaamheidslabels

Wat: Het aanpassen van het beoordelingssysteem van duurzaamheidslabels.

Toelichting: De integrale afweging en beoordeling van duurzame nieuwbouw in combinatie met het achterlaten van een oud en niet duurzaam pand. Dit wordt momenteel nog niet meegenomen bij het toekennen van een label.

Mening actoren

- Dit is een goed middel. Tegenwoordig willen alle bedrijven het liefst een nieuw gebouw met Label A of met excellent hebben. Dit valt bijna alleen maar te realiseren met nieuwbouw. Dus hier zou naar gekeken moeten worden. Daarnaast wordt er geen rekening gehouden met het achterlaten van leegstaand pand. Dit is niet bepaald duurzaam te noemen, dus dit moet zeker meegenomen worden bij de beoordeling voor het toekennen van een label, aldus ontwikkelaars. +
- Wel wordt er nu in de beoordeling meegenomen of het een bestaand/getransformeerd pand is. Dit is al een verbetering. Met deze aanpassing wordt de beoordeling nog completer.
- Ook de gemeenten vinden dit een belangrijk punt.

5.4 Twaalf meest effectieve en haalbare sturingsmiddelen

Naar aanleiding van de interviews met experts, kan gesteld worden dat dit onderwerp alle partijen bezig houdt. Vrijwel alle partijen vinden de leegstand in de kantorensector een groot probleem voor zowel henzelf als voor heel Nederland en het wordt gezien als een maatschappelijk probleem. Een enkele partij vraagt zich af of leegstand überhaupt wel een probleem is. Wordt het niet opgeblazen door de media? En wanneer dit een probleem is, wiens probleem is het dan? Bij de vraag of het leegstandprobleem zich vanzelf oplost, werd veelal ontkennend gereageerd. Bijna alle partijen vinden dat er ingegrepen moet worden. Wanneer er niet ingegrepen wordt verwachten de experts een oplopend leegstandspercentage. Of dit naar een hoogte van 30% gaat, waar door diverse bronnen over gesproken wordt is de vraag, maar iedereen is er van overtuigd dat dit percentage oploopt. Dus er moet ingegrepen worden. Kijkend naar de vraag wie dit moet doen, is het merendeel van de experts van mening dat de markt en overheid hier samen in moeten handelen. Echter, zijn

te wijzen. De belangrijkste is het financiële knelpunt. De boekwaardes van leegstaande panden liggen te hoog voor transformatie naar een andere functie. Dit is een marktprobleem. Daarnaast spelen er juridische knelpunten als bestemmingsplannen en regels omtrent het bouwbesluit, wat als overheidsprobleem opgemerkt kan worden. Vele actoren noemen bovenstaande knelpunten en vinden dat zowel de overheid als markt schuldig zijn geweest aan de totstandkoming van de problematiek en dat daarom ook gezamenlijk ingegrepen moet worden. De overheid moet naar de juridische en fiscale punten kijken en de markt voor reëel afwaarderen op leegstaand vastgoed.

Op basis van de interviews zijn een twaalfstal potentiële sturingsmiddelen aangewezen, teneinde transformatie van leegstaande kantoren te stimuleren. Dit zijn middelen zowel vanuit de markt als vanuit de overheid. Deze zijn geselecteerd op de te verwachten haalbaarheid en hoge effectiviteit, op vernieuwende sturingsmiddelen en op de middelen welke frequent discussie uitlokten onder de experts. Onder hoge effectiviteit wordt de mate waarin het sturingsmiddel ook daadwerkelijk bijdraagt aan de realisatie van het beoogde doel, het stimuleren van transformatie, verstaan. Het geeft aan dat de uitkomst, transformatie, gerealiseerd wordt. De haalbaarheid geeft aan in hoeverre het middel uitvoerbaar is, op financieel en technisch vlak. Hieronder worden de twaalf middelen, in willekeurige volgorde, kort toegelicht

Vanuit de overheid:

- Centrale regie en voorbeeld functie vanuit het Rijk: De overheid moet een voorbeeldfunctie genieten ten aanzien van transformatie van leegstaande kantoorpanden. Ook moet de overheid een centrale en coördinerende rol krijgen. Niet om de rekening te betalen maar om veranderingen te bevorderen.
- Soepelere toets van het Bouwbesluit: Maak als overheid het Bouwbesluit voor transformatieprojecten duidelijker. Maak het Bouwbesluit vrij. Toets enkel op het gebied van veiligheid bij transformatieprojecten.
- Vrijstelling en/of flexibelheid in bestemmingsplannen: Sta als gemeente toe om van bestemmingsplannen af te wijken in het geval van transformatieprojecten.
- Pro-actief structuurvisies opstellen: Laat provincies pro-actief structuurvisies opstellen. Aan de hand van deze visies kunnen beleggers al dan niet afwaarderen naar de nieuwe waarde die het gebouw krijgt binnen de nieuwe bestemming.
- Grondprijs verhogen door gemeenten: Nieuwe grondprijzen zouden zo hoog moeten zijn dat transformatie lucratiever is dan het bouwen van nieuwe objecten. Op deze manier wordt nieuwbouw afgeremd en is alleen beschikbaar voor huurders die bereid zijn om meer te betalen.
- Gebiedsgerichte aanpak: Leegstand moet gebiedsgericht aangepakt worden door gemeenten. Hierdoor wordt meer kwaliteit verkregen op bestaande locaties. Dit kan gedaan worden door eerst de openbare ruimte aan te pakken.

Vanuit de markt:

- Reëel afwaardering door eigenaren: Leegstaande kantoren waarden naar de reële waarde door de betreffende eigenaren, waarbij de daadwerkelijke kosten van leegstand tot uitdrukking komen en herbestemming aantrekkelijker wordt.
- Openheid geven in incentives door eigenaren: Maak huurvrije periodes en andere incentives openbaar, omdat deze de waarde van het vastgoed negatief beïnvloeden.
- Reëel waarden van leegstand vastgoed door taxateurs: Taxateurs moeten een waarderingssysteem bedenken om leegstaande objecten te waarden.
- Geef actief invulling aan pilotprojecten: Geef als marktpartij actief invulling aan pilotprojecten in samenwerking met gemeenten.
- Aflossings- en rentevrij financieren door banken: Wanneer een eigenaar niet beschikt over eigen geld maar er wel zoveel vertrouwen in heeft dat deze dat over 5 jaar wel heeft, dan zou aan een bank gevraagd kunnen worden om een lening van 5 jaar waarin nog geen aflossing en rente is meegenomen.
- Aanpassen beoordelingssysteem van duurzaamheidslabels: De integrale afweging en beoordeling van duurzame nieuwbouw in combinatie met het achterlaten van een oud en niet duurzaam pand. Dit wordt nu nog niet meegenomen bij het toekennen van een label.

Bovenstaande sturingsmiddelen zijn verwerkt in een enquête waarbij de mening van de experts over de effectiviteit en haalbaarheid van deze middelen is verkregen. De experts hebben de middelen geclassificeerd met een cijfer van 1 t/m12. Dit geeft een beeld van de acceptatiegraad onder de experts per sturingsmiddel. De enquête is geanalyseerd middels het programma SPSS. In het volgende hoofdstuk worden de resultaten geëvalueerd.

EVALUATIE

6

6 EVALUATIE

Dit hoofdstuk evalueert de enquête resultaten. Het geeft een analyse op: wie transformatie dient te bevorderen, welke middelen vanuit de markt geschikt zijn en welke middelen vanuit de overheid. Tenslotte wordt gekeken naar de mate van consensus door middel van de Kendall's W classificatie.

6.1 Bevordering van transformatie

Kijkend naar de totaal scores in het algemeen, van marktpartijen en de overheid samen (tabel 6.1), kan gesteld worden dat de respondenten de marktpartijen en overheid samen verantwoordelijk achten voor het bevorderen van transformatie van leegstaande kantoren. Deze scores liggen nagenoeg gelijk. Ook de totaal scores, gezien vanuit de respondenten vanuit de markt en overheid afzonderlijk, leveren een nagenoeg gelijke score op. Dit geeft een ander beeld dan vaak wordt gedacht van marktpartijen, als zouden deze de overheid aankijken voor maatregelen en oplossingen.

Echter, wanneer gekeken wordt naar de sturingsmiddelen welke een score van 10, 11 of 12 (meest effectief en haalbaar) hebben gekregen, klopt voorgaande stelling niet en zijn er verschillen te zien (tabel 6.2). Bij de scores in het algemeen, van marktpartijen en de overheid samen, ligt het percentage nog nagenoeg gelijk met 53% voor middelen vanuit de markt en 47% voor middelen vanuit de overheid. Bijna tweederde van de marktpartijen ziet de sturingsmiddelen vanuit de overheid als meest effectief en haalbaar. Omgekeerd ziet een ruime meerderheid van de overheid, sturingsmiddelen vanuit de markt als effectief en haalbaar. Slechts 24% van de overheid ziet de middelen door de overheid zelf als effectief.

ALGEMEEN, ALLE PARTIJEN		CLASSIFICATIE STURINGSMIDDELEN												Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	
		< minst effectief en haalbaar						meest effectief en haalbaar >										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
OVERHEID	Centrale regie en voorbeeldfunctie Rijk	3	2		1	1	5	2		3	1	1	1	6	120	763	28	
	Soepelere toets van Bouwbesluit	1		2	2	3	2	1	3	3	2	1		6,6	131			
	Vrijstellen bestemmingsplan		1						5	1	2	9	1	1	8,8			176
	Proactief structuurvisies opstellen	2	3	3		1	1	1	4				4	1	6,2			123
	Grondprijs verdubbelen door gemeenten	6	1	3	5	1			1				1		4,2			83
	Gebiedsgerichte aanpak		1	1	3	4	1	2	5			1	1	1	6,5			130
MARKT	Reeel afwaarderen door eigenaren					1	2	2	1	1			2	11	10,1	202	797	32
	Openheid geven in incentives	2	2	5	3	1	1	1	2	2			1		4,8	96		
	Reeel waarden door taxateurs				1		5	1	1		2	8	2		9	181		
	Geef actief invulling aan pilotprojecten		1	3	1	5	2	4	1	2	1				5,8	116		
	Aflossings- en rentevrij financieren	5	6	1	4	1			1	1	1				3,4	68		
	Beoordelingssysteem duurzaamheidslabels	1	3	2		2	1		1	6	2	1	1		6,7	134		

Tabel 6.1: Overzicht classificatie sturingsmiddelen algemeen; overheid en markt

Sturingsmiddelen		Markt			Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	Overheid			Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL		
		10	11	12					10	11	12					10,11,12	10,11,12
OVERHEID	Centrale regie en voorbeeldfunctie Rijk	1	1	1	7	86	531	23				5,1	34	227	5		
	Soepelere toets van Bouwbesluit	1	1		6,6	86			1			6,7	45				
	Vrijstellen bestemmingsplan	5	1	1	8,3	113			4			8,7	63			42%	24%
	Proactief structuurvisies opstellen		4	1	7,9	97						3,7	26				
	Grondprijs verdubbelen door gemeenten	1		2	4,8	62						4,1	21				
	Gebiedsgerichte aanpak	1	1	1	7,4	87						5,9	38				
MARKT	Reel afwaarderen door eigenaren		2	4	8,7	118	469	16			7	11,6	84	319	16		
	Openheid geven in incentives				4	43				1		6,6	44				
	Reel waarden door taxateurs	2	2	2	8	109				6		9,6	72			58%	76%
	Geef actief invulling aan pilotprojecten				5,3	69			1			6,9	47				
	Aflossings- en rentevrij financieren				3,1	40			1			4	28				
	Beoordelingssysteem duurzaamheidslabels	2	1	1	6,9	90						5,1	44				

Tabel 6.2: Classificatie effectieve sturingsmiddelen vanuit de markt en overheid, met score >9

6.2 Sturingsmiddelen vanuit de overheid

Van de sturingsmiddelen vanuit de overheid zien de respondenten het versoepelen van bestemmingsplanwijzigingen bij transformatie als meest effectief middel. Zowel de marktpartijen als de overheid geven dit middel met 176 (23%), de meeste punten (tabel 6.3). 19 van de 20 respondenten classificeert dit met 7 punten of meer. 55% van alle respondenten classificeert dit middel met 10 of meer punten en kan als zeer effectief en haalbaar worden gezien. Dit juridisch middel scoort samen met het versoepelen van het bouwbesluit hoog. Echter, uit de opmerkingen blijkt dat men deze laatste wel hoog geclassificeerd heeft, maar wijzen erop dat er al een nieuw bouwbesluit geïntroduceerd wordt en daarmee als middel vervalst.

Naast de juridische middelen wordt, met 130 punten (17%), een gebiedsgerichte aanpak als effectief en haalbaar beschouwd. Echter, wordt dit middel voornamelijk door de markt als effectief bevonden. 23% van de marktpartijen waardeert dit middel met 10 punten of hoger, in tegenstelling tot de overheid waarbij niemand dit hoger dan een 8 classificeert (tabel 6.4 en 6.5).

Het proactief structuurvisies opstellen door de provincies wordt in het algemeen eveneens hoog gewaardeerd door marktpartijen en overheid, met 123 punten (16%). Opvallend is dat deze hoge score, enkel door de marktpartijen wordt veroorzaakt. De overheid classificeert dit middel heel laag, met een score van 6 en lager. Terwijl 38% van de marktpartijen deze classificeert met een 10 of hoger (tabel 6.4 en 6.5).

ALGEMEEN, ALLE PARTIJEN		CLASSIFICATIE STURINGSMIDDELEN														Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL
		< minst effectief en haalbaar						meest effectief en haalbaar >						10,11,12	10,11,12					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12							
OVERHEID	Centrale regie en voorbeeldfunctie Rijk	3	2		1	1	5	2		3	1	1	1	6	120	16%	3	15%		
	Soepelere toets van Bouwbesluit	1		2	2	3	2	1	3	3	2	1		6,6	131	17%	3	15%		
	Vrijstellen bestemmingsplan		1						5	1	2	9	1	1	8,8	176	23%	11	55%	
	Proactief structuurvisies opstellen	2	3	3		1	1	1	4				4	1	6,2	123	16%	5	25%	
	Grondprijs verdubbelen door gemeenten	6	1	3	5	1		1				1		2	4,2	83	11%	3	15%	
	Gebiedsgerichte aanpak		1	1	3	4	1	2	5			1	1	1	6,5	130	17%	3	15%	

Tabel 6.3: Classificatie effectieve sturingsmiddelen vanuit de overheid, door alle partijen

MARKT		CLASSIFICATIE STURINGSMIDDELEN																
		< minst effectief en haalbaar						meest effectief en haalbaar >						Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
OVERHEID	Centrale regie en voorbeeldfunctie Rijk	1	1		1	1	3	2		1	1	1	1	7	86	16%	3	23%
	Soepelere toets van Bouwbesluit	1		2	1	1	1		2	3	1	1		6,6	86	16%	2	15%
	Vrijstellen bestemmingsplan		1					3	1	1	5	1	1	8,3	113	21%	7	54%
	Proactief structuurvisies opstellen	1	2			1		1	3				4	7,9	97	18%	5	38%
	Grondprijs verdubbelen door gemeenten	4	1	2	1	1		1			1		2	4,8	62	12%	3	23%
	Gebiedsgerichte aanpak			1	2	1		2	3		1	1	1	7,4	87	16%	3	23%

Tabel 6.4: Classificatie effectieve sturingsmiddelen vanuit de overheid, door de markt

OVERHEID		CLASSIFICATIE STURINGSMIDDELEN																
		< minst effectief en haalbaar						meest effectief en haalbaar >						Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
OVERHEID	Centrale regie en voorbeeldfunctie Rijk	2	1				2			2				5,1	34	15%	0	0%
	Soepelere toets van Bouwbesluit				1	2	1	1	1		1			6,7	45	20%	1	14%
	Vrijstellen bestemmingsplan							2		1	4			8,7	63	28%	4	57%
	Proactief structuurvisies opstellen	1	1	3			1		1					3,7	26	11%	0	0%
	Grondprijs verdubbelen door gemeenten	2		1	4									4,1	21	9%	0	0%
	Gebiedsgerichte aanpak		1		1	2	1		2					5,9	38	17%	0	0%

Tabel 6.5: Classificatie effectieve sturingsmiddelen vanuit de overheid, door de overheid

6.3 Sturingsmiddelen vanuit de markt

Van de sturingsmiddelen vanuit de markt waarderen de respondenten het reëel afwaarderen door de eigenaren verruit als effectiefste middel. 65% van alle partijen beoordeeld dit middel met een 10 of hoger (tabel 6.6). Opvallend is dat 46% van de marktpartijen dit met 10 of meer punten classificeert, tegenover 100% van de overheid (tabel 6.4 en 6.8).

Naast het sturingsmiddel reëel afwaarderen door eigenaren scoort ook het reëel taxeren van leegstaande objecten door taxateurs heel hoog. Hier geldt ook weer dat de overheid dit middel effectiever acht dan de marktpartijen. 86% van de overheid waardeert dit met 10 punten en meer tegen 46% van de marktpartijen (tabel 6.4 en 6.5).

Verder kan gesteld worden dat de marktpartijen het wijzigen van de beoordelingssystemen van duurzaamheidslabels, effectief achten. 31% van de marktpartijen beoordeeld dit middel met 10 of hoger. Dit in tegenstelling tot geen enkele publieke partij, welke het met een 9 en lager beoordeeld (tabel 6.4 en 6.5). Echter in de totale score in het algemeen, van marktpartijen en overheid samen, staat dit middel met een score van 134 punten op de derde plaats (tabel 6.6).

ALGEMEEN, ALLE PARTIJEN		CLASSIFICATIE STURINGSMIDDELEN																
		< minst effectief en haalbaar						meest effectief en haalbaar >						Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
MARKT	Reel afwaarderen door eigenaren					1	2	2	1	1		2	11	10,1	202	25%	13	65%
	Openheid geven in incentives	2	2	5	3	1	1	1	2	2		1		4,8	96	12%	1	5%
	Reel waarderen door taxateurs				1		5	1	1			8	2	9	181	23%	12	60%
	Geef actief invulling aan pilotprojecten		1	3	1	5	2	4	1	2	1			5,8	116	15%	1	5%
	Aflossings- en rentevrij financieren	5	6	1	4	1			1	1	1			3,4	68	9%	1	5%
	Beoordelingssysteem duurzaamheidslabels	1	3	2		2	1		1	6	2	1	1	6,7	134	17%	4	20%

Tabel 6.6: Classificatie effectieve sturingsmiddelen vanuit de markt, door alle partijen

MARKT		CLASSIFICATIE STURINGSMIDDELEN														Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL
		< minst effectief en haalbaar						meest effectief en haalbaar >												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12							
MARKT	Reeel afwaarderen door eigenaren					1	2	2	1	1		2	4	8,7	118	25%	6	46%		
	Openheid geven in incentives	2	2	2	3	1	1		1					4	43	9%	0	0%		
	Reeel waarderen door taxateurs				1		4	1	1		2	2	2	8	109	23%	6	46%		
	Geef actief invulling aan pilotprojecten		1	3	1	3	1	1	1	2				5,3	69	15%	0	0%		
	Aflossings- en rentevrij financieren	3	4	1	3	1				1				3,1	40	9%	0	0%		
	Beoordelingssysteem duurzaamheidslabels	1	1	2		1	1			3	2	1	1	6,9	90	19%	4	31%		

Tabel 6.7: Classificatie effectieve sturingsmiddelen vanuit de markt, door de markt

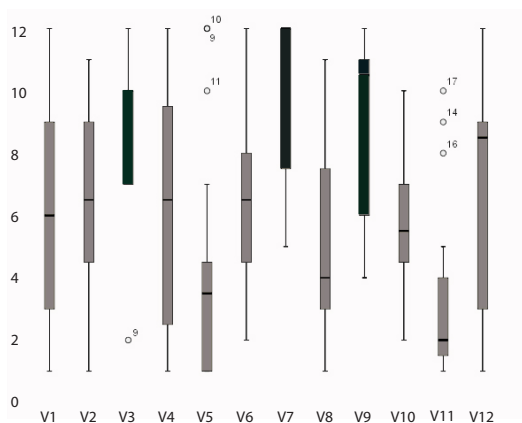
OVERHEID		CLASSIFICATIE STURINGSMIDDELEN														Gem. score	totaal	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL
		< minst effectief en haalbaar						meest effectief en haalbaar >												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12							
MARKT	Reeel afwaarderen door eigenaren												7	11,6	84	26%	7	100%		
	Openheid geven in incentives			3				1	1	1		1		6,6	44	14%	1	14%		
	Reeel waarderen door taxateurs						1					6		9,6	72	23%	6	86%		
	Geef actief invulling aan pilotprojecten					2	1	3			1			6,9	47	15%	1	14%		
	Aflossings- en rentevrij financieren	2	2		1					1		1		4	28	9%	1	14%		
	Beoordelingssysteem duurzaamheidslabels		2				1			1	3			5,1	44	14%	0	0%		

Tabel 6.8: Classificatie effectieve sturingsmiddelen vanuit de markt, door de overheid

6.4 Effectieve en haalbare sturingsmiddelen

Uit voorgaande resultaten komen drie sturingsmiddelen naar voren, welke door zowel de marktpartijen als de overheid het meest effectief en haalbaar bevonden worden:

- Het reëel afwaarderen van leegstaande kantoren door de eigenaren;
- Een vrijstelling en/of flexibiliteit in bestemmingsplannen;
- En het reëel waarderen van leegstaande kantoren door taxateurs.



Figuur 6.1: Boxplot (verdelingen) van sturingsmiddelen

Bovenstaande middelen zijn een combinatie van middelen vanuit de overheid en markt en worden ook door marktpartijen en overheden afzonderlijk als meest effectief bevonden. Dit betekent dat de markt en de overheid gezamenlijk aan zet zijn om transformatie te stimuleren. Wanneer gekeken wordt naar de boxplot, een grafische weergave (zie figuur 6.1), springen bovenstaande middelen (V7, V3 en V9) er ook uit. Hier is goed te zien dat variabele 3, vrijstelling in bestemmingsplannen, welliswaar niet bovenaan staat maar wel een kleiner bereik heeft met een hoge classificatie. In tegenstelling tot de andere 2 variabelen welke nog met lagere cijfers worden beoordeeld.

De consensus van de twee panels kan worden omschreven door de Kendall's W classificatie, welke de mate van overeenstemming bepaald tussen de ranking van de twaalf sturingsmiddelen. Kendall's W heeft een waarde tussen 0 en 1. Volgens Schmidt (Schmidt, 1997), kan een Kendall's W van 0,7 of hoger worden geïnterpreteerd als hoog vertrouwen in de classificatie (tabel 6.9). Uit de analyse van SPSS komt, voor de classificatie van de sturingsmiddelen, een Kendall's W van 0,547. Dit betekent dat de mate van overeenstemming tussen de twee panels matig te noemen is. Desondanks kan gesteld worden middels voorgaande analyses, dat bovenstaande drie sturingsmiddelen door alle partijen als effectief en haalbaar worden gezien.

Kendall's W	Interpretation	Confidence in Ranks
.1	Very weak agreement	None
.3	Weak agreement	Low
.5	Moderate agreement	Fair
.7	Strong agreement	High
.9	Unusually strong agreement	Very high
W = 1	Complete agreement	Very high

Tabel 6.9: Kendall's W classificatie schema

6.5 Eindresultaat

Hieronder wordt het eindresultaat van de 12 effectiefste en haalbaar achtende sturingsmiddelen weergegeven, waarbij bovenaan de meest effectieve- en onderaan de minst effectieve middelen.

1. Reëel afwaarderen door eigenaren
2. Reëel waarderen van leegstaand vastgoed door taxateurs
3. Vrijstelling en/of flexibelheid in bestemmingsplannen
4. Aanpassen beoordelingsstelsel van duurzaamheidslabels
5. Soepelere toets van Bouwbesluit
6. Gebiedsgerichte aanpak
7. Pro-actief structuurvisies opstellen
8. Centrale regie en voorbeeld functie vanuit het Rijk
9. Geef actief invulling aan pilotprojecten
10. Openheid geven in incentives door eigenaren
11. Grondprijs verdubbelen door gemeenten
12. Aflossings- en rentevrij financieren door banken

Uit de analyse kan geconcludeerd worden dat de respondenten, de marktpartijen en overheid samen verantwoordelijk achten voor het bevorderen van transformatie van leegstaande kantoren. Van de sturingsmiddelen vanuit de overheid, zien de respondenten het versoepelen van bestemmingsplanwijzigingen bij transformatie, als meest effectief en haalbaar. Van de middelen vanuit de markt, waarden de respondenten het reëel afwaarderen door de eigenaren, als meest effectieve middel. Dit betekent dat de markt en overheid gezamenlijk aan zet zijn om transformatie van leegstaande kantoren te stimuleren.

6.6 Conclusie

Op basis van de interviews met markt- en overheidspartijen, is een enquête opgesteld met 12 potentiële sturingsmiddelen. De enquête geeft een beeld van de acceptatiegraad onder experts, per sturingsmiddel. De enquête is geanalyseerd met het programma SPSS. Uit de analyse komen drie sturingsmiddelen naar voren, welke door zowel de marktpartijen als de overheid het meest effectief en haalbaar bevonden worden:

1. Het reëel afwaarderen door eigenaren;
2. Het reëel waarderen van leegstaand vastgoed door taxateurs;
3. Vrijstelling en/of flexibelheid in bestemmingsplannen

Bovenstaande middelen zijn een combinatie van middelen vanuit de overheid en markt en worden ook door marktpartijen en overheden afzonderlijk als meest effectief bevonden. Dit betekent dat de markt en de overheid gezamenlijk aan zet zijn om transformatie te stimuleren.

CONCLUSIES

7

7 CONCLUSIES

In dit hoofdstuk komen de conclusies en bevindingen over transformatie en de sturingsmiddelen ter bevordering van transformatie van leegstaand vastgoed samen. Er wordt gereflecteerd op het gehele onderzoek en een antwoord geformuleerd op de centrale hoofdvraag.

Wat?

Eind 2011 staat er in Nederland circa 7,15 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg. Op een totale voorraad kantoorruimte in Nederland van circa 51,5 miljoen vierkante meter, betekent dit een leegstand van 13,9% (Hoofdstuk 2). Diverse bronnen melden dat dit niet de bodem is en de leegstand de komende jaren nog verder gaat oplopen richting de 30%. De hoogte van de leegstand heeft te maken met de kantorenvraag. Deze wordt enerzijds bepaald door de werkgelegenheid en anderzijds door de ontwikkelingen in het kantoorruimtegebruik. De werkgelegenheid is afhankelijk van de demografische en economische groei. Als gevolg van de recente financiële en economische crisis valt vanaf 2009 de werkgelegenheid en het aantal kantoorbanen terug. Daarnaast is het gemiddeld ruimtegebruik van kantoorwerknemers afgenomen in de laatste jaren. Zaken als de toegenomen automatisering, flexibele werkplekken, kantoorruimten en thuiswerken spelen hierbij een rol. Voor de eeuwwisseling lag het kantoorgebruik nog op gemiddeld 30 vierkante meter per werknemer, inmiddels ligt deze op 20 vierkante meter of zelfs daaronder. Een afnemend ruimtegebruik legt een extra druk op de leegstand.

Wie?

Binnen de kantorenmarkt spelen diverse actoren een rol bij een transformatieproces (Hoofdstuk 3). Deze actoren hebben allen gezamenlijk een aandeel gehad in de huidige problematiek op de kantorenmarkt. Dit betreffen zowel private als publieke partijen. De diversiteit aan actoren, met verschillende invloeden en belangen maakt het gecompliceerd om tot een oplossing voor de problemen te komen.

Waarom?

Leegstaande kantoorpanden transformeren tot woningen, het lijkt een eenvoudige oplossing. Echter, in de praktijk wordt dit nog in zeer beperkte mate toegepast. Bij transformatie van kantoren naar woningen zijn er diverse knelpunten te benoemen (Hoofdstuk 4). Het financiële aspect van transformatie vormt het belangrijkste knelpunt. Bij een aantal actoren is immers het rendement en winst het meest van belang.

immers het rendement en winst het meest van belang. Transformatie is in vele gevallen financieel moeilijk haalbaar door de hoge boekwaardes op een object. De huurwaardes van alternatieve functies liggen meestal lager ten opzichte van kantoorhuurwaardes. Eigenaren laten het pand vaak leegstaan in de hoop dat het pand ooit nog wordt verhuurd en is veelal minder risicovol dan een transformatie naar een andere functie. Ontwikkelaars of corporaties kunnen leegstaande kantoorpanden opkopen en het transformeren. Echter, een lage verwervingsprijs is hierbij essentieel. Het financiële aspect hangt sterk samen met het bouwtechnische, juridische en functionele aspecten van transformatie. Het Bouwbesluit stelt strenge eisen aan onder andere bruikbaarheid, milieu en gezondheid. Deze zorgen ervoor dat het transformeren vaak een complexe en kostenintensieve onderneming is. Ook het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt vaak als knelpunt opgemerkt. Deze processtroom loopt traag wat niet bijdraagt aan het snel omzetten van een andere functie. Daarnaast maken functionele knelpunten als een ongeschikte locatie transformatie niet altijd mogelijk. Bouwtechnische knelpunten zijn erg gebouwfafhankelijk. Niet alle gebouwen zijn geschikt voor een transformatie naar een andere functie. Echter, zijn architecten wel dermate creatief dat dit niet het grootste knelpunt hoeft te zijn.

Hoe?

Op basis van interviews met markt- en overheidspartijen, is een sturingsmiddelen matrix opgesteld (Hoofdstuk 5). Hieruit zijn 12 potentiële sturingsmiddelen voortgekomen, welke in een enquête uiteen zijn gezet. Dit geeft een beeld van de acceptatiegraad onder de experts, per sturingsmiddel. De enquête is geanalyseerd met het programma SPSS. Hieronder wordt het eindresultaat weergegeven van de 12 meest effectieve en haalbaar achtende sturingsmiddelen, volgens de experts, waarbij bovenaan de meest effectieve- en onderaan de minst effectieve middelen.

1. Reëel afwaarderen door eigenaren; leegstaande kantoren waarden naar de reële waarde door de betreffende eigenaren, waarbij de daadwerkelijke kosten van leegstand tot uitdrukking komen en herbestemming aantrekkelijker wordt.
2. Reëel waarden van leegstaand vastgoed door taxateurs; taxateurs moeten een waarderingssysteem bedenken om leegstaande objecten te waarden.
3. Vrijstelling en/of flexibelheid in bestemmingsplannen; sta als gemeente toe om van bestemmingsplannen af te wijken in het geval van transformatieprojecten.
4. Aanpassen beoordelingssysteem van duurzaamheidslabels; de integrale afweging en beoordeling van duurzame nieuwbouw in combinatie met het achterlaten van een oud en niet duurzaam pand. Dit wordt nu nog niet meegenomen bij het toekennen van een label.
5. Soepelere toets van Bouwbesluit; maak als overheid het Bouwbesluit voor transformatieprojecten duidelijker. Maak het Bouwbesluit vrij. Toets enkel op het gebied van veiligheid bij transformatieprojecten.

6. Gebiedsgerichte aanpak; leegstand moet gebiedsgericht aangepakt worden door gemeenten. Hierdoor wordt meer kwaliteit verkregen op bestaande locaties. Dit kan gedaan worden door eerst de openbare ruimte aan te pakken.
7. Pro-actief structuurvisies opstellen; laat provincies pro-actief structuurvisies opstellen. Aan de hand van deze visies kunnen beleggers al dan niet afwaarderen naar de nieuwe waarde die het gebouw krijgt binnen de nieuwe bestemming.
8. Centrale regie en voorbeeld functie vanuit het Rijk; de overheid moet een voorbeeldfunctie genieten ten aanzien van transformatie van leegstaande kantoorpanden. Ook moet de overheid een centrale en coördinerende rol krijgen. Niet om de rekening te betalen maar om veranderingen te bevorderen.
9. Geef actief invulling aan pilotprojecten; geef als marktpartij actief invulling aan pilotprojecten in samenwerking met gemeenten.
10. Openheid geven in incentives door eigenaren; maak huurvrije periodes en andere incentives openbaar, omdat deze de waarde van het vastgoed negatief beïnvloeden.
11. Grondprijs verdubbelen door gemeenten; nieuwe grondprijzen zouden zo hoog moeten zijn dat transformatie lucratiever is dan het bouwen van nieuwe objecten. Op deze manier wordt nieuwbouw afgeremd en is alleen beschikbaar voor huurders die bereid zijn om meer te betalen.
12. Aflossings- en rentevrij financieren door banken; wanneer een eigenaar niet beschikt over eigen geld maar er wel zoveel vertrouwen in heeft dat deze dat over 5 jaar wel heeft, dan zou aan een bank gevraagd kunnen worden om een lening van 5 jaar waarin nog geen aflossing en rente is meegenomen.

Zoals in hoofdstuk vier omschreven, zijn er knelpunten te benoemen ten aanzien van transformatie van leegstaande kantoren naar woningen. Wanneer nu gekeken wordt naar de drie effectiefste sturingsmiddelen, kan geconcludeerd worden dat daarmee enkele knelpunten weggenomen worden. Het boekwaarde probleem werd als belangrijkste knelpunt opgemerkt. Middels het reëel afwaarderen door de eigenaren en beleggers van leegstaande panden, zou dit knelpunt verholpen zijn en wordt de mogelijkheid tot transformatie bevorderd. Ook het sturingsmiddel: reëel waarderen door taxateurs, zal hieraan bijdragen. Naast de boekwaarde zijn ook de gegeven incentives door eigenaren, als knelpunt opgemerkt. Hiervoor zou het sturingsmiddel openheid in incentives uitkomst kunnen bieden. Echter, deze werd niet dusdanig effectief bevonden. Er zijn ook juridische knelpunten. Vooral de stroperige processtromen omtrent de vergunningen en het niet kunnen afwijken van bestemmingsplannen werden hiervoor opgemerkt. Door het versoepelen of zelfs vrijstellen van bestemmingsplannen, wat als effectiefste sturingsmiddel vanuit de overheid naar voren is gekomen, zou dit knelpunt opgelost kunnen worden. Daarnaast zijn er knelpunten met betrekking tot de eisen

van het bouwbesluit. Echter, in 2012 komt er een nieuw bouwbesluit welke de onduidelijkheden zal wegnemen. Verder wordt als knelpunt aangegeven dat men nu geen visie heeft op de gebieden waar leegstand heerst. Hiervoor zou het proactief opstellen van structuurvisies effectief kunnen zijn. Door de actoren wordt hier wisselend op gereageerd. Ook zijn er technische en functionele knelpunten opgemerkt. Echter, voor deze knelpunten zijn niet tot nauwelijks sturingsmiddelen aangedragen. Wellicht zou voor de geschiktheid van een locatie een gebiedsgerichte aanpak enigszins effectief kunnen zijn. Op het gebied van technische knelpunten zijn er geen sturingsmiddelen naar voren gekomen. Afgevraagd kan worden of de technische en functionele knelpunten nog wel als knelpunt worden ervaren.

Ten slotte, uit de analyse komen drie sturingsmiddelen naar voren, welke door zowel de marktpartijen als de overheid, het meest effectief en haalbaar bevonden worden:

1. Het reëel afwaarderen door eigenaren;
2. Het reëel waarderen van leegstaand vastgoed door taxateurs;
3. Vrijstelling en/of flexibiliteit in bestemmingsplannen

Bovenstaande middelen zijn een combinatie van middelen vanuit de overheid en markt en worden ook door marktpartijen en overheden afzonderlijk als meest effectief bevonden. Dit betekent dat de markt en de overheid gezamenlijk aan zet zijn om transformatie te stimuleren.

AANBEVELINGEN

8

8 AANBEVELINGEN

Op basis van dit onderzoek kunnen een aantal aanbevelingen worden gedaan. Enerzijds zijn dit aanbevelingen om transformatie van leegstaande kantoren tot woningen te bevorderen en anderzijds aanbevelingen voor vervolgonderzoek. Beide worden hieronder uiteengezet.

Toepassing in de praktijk

Uit de conclusie komt naar voren dat de marktpartijen en overheid gezamenlijk aan zet zijn en middelen moeten inzetten om transformatie te stimuleren. Echter, in de praktijk wordt dit nog beperkt gedaan. Hiervoor zullen alle betrokken partijen aan de slag moeten en dit zal iedereen pijn gaan doen. Dit onderzoek laat geschikte sturingsmiddelen zien welke door de partijen ingezet kunnen worden. Er komen een twaalftal sturingsmiddelen naar voren welke als effectief en haalbaar worden ervaren door de experts. Kijkend naar de top 3 zijn dat:

1. Het reëel afwaarderen door eigenaren;
2. Het reëel waarderen van leegstaand vastgoed door taxateurs;
3. Vrijstelling en/of flexibiliteit in bestemmingsplannen

Op de eerste plaats staat het middel reëel afwaarderen door eigenaren, welke als meest effectief en haalbaar wordt gezien onder de experts. Het is zeker aan te bevelen om als eigenaar en belegger realistisch naar de marktwaarde van leegstaande objecten te kijken. Wanneer de prijs daalt zal het aantrekkelijker worden om tot transformatie over te gaan. Echter, kan het niet zo letterlijk genomen worden om aan te bevelen dat eigenaren 'moeten' afwaarderen. De markt denkt dat daarmee het probleem opgelost wordt maar deze kan zo alleen maar groter worden. De keerzijde is dat wanneer eigenaren en beleggers massaal zouden gaan afwaarderen, dit betekent dat hiervan een aantal failliet zouden kunnen gaan, hetgeen consequenties heeft voor de banken. Deze kunnen geen geld meer uitlenen waardoor er ook minder gebouwd kan worden. Het afwaarderen van leegstaande kantoren heeft dus een sterke relatie met de hele economie en kan dus niet zomaar toegepast en geëist worden. Het gaat voornamelijk om het tempo waarin dit afwaarderingsproces zich zal vertrekken. Hetzelfde geldt ook voor het waarderingsstelsel voor kantoren door taxateurs. Taxateurs zullen een nieuw waarderingsstelsel moeten ontwikkelen voor leegstaande objecten. Verder is het aan te bevelen om als Rijksoverheid een regierol en voorbeeldfunctie aan te nemen. Communiceer met de andere overheden, over de knelpunten welke zij constateren en probeer deze weg te nemen. Ook is het aan te bevelen om als gemeente flexibeler om te gaan met bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. Zeg als gemeente niet gelijk 'nee' maar 'ja, mits'. Zorg ook dat het tempo waarin dit gebeurt vlot verloopt, zodat dit proces het transformatieproject niet vertraagd.

Vervolgonderzoek

In dit onderzoek is ingegaan op geschikte sturingsmiddelen om partijen te bewegen tot transformatie. Verschillende aspecten zouden hierbij nog nader onderzocht kunnen worden en/of aspecten welke nog niet in dit onderzoek zijn meegenomen. Hieronder volgen enkele aanbevelingen voor vervolgonderzoek, welke voortkomen uit de opgedane kennis.

- Onderzoek of en vanaf wanneer leegstand als probleem ervaren wordt. Verschilt dit internationaal gezien? En als het al een probleem is, wiens probleem is dit dan?
- Onderzoek naar welke functies daadwerkelijk een vraag is. Vanuit diverse actoren kwam deze vraag naar voren. Veelal wordt er gesproken over transformatie naar studentenhuisvesting. In Rotterdam is hier bijvoorbeeld helemaal geen tekort aan.
- Een vervolgonderzoek zou kunnen plaatsvinden gericht op succes en faalfactoren bij het inzetten van sturingsmiddelen. Kijk ook naar de financiële gevolgen en mogelijkheden van implementatie.
- Dit onderzoek is uitgevoerd door middel van een Delphi studie. Hierbij is een groep experts geïnterviewd en deze zelfde groep experts hebben ook een enquête ingevuld. Voor vervolgonderzoek is het interessant om ook buiten deze groep te kijken en de enquête te verspreiden onder een grotere groep.
- In dit onderzoek is voornamelijk gesproken met experts welke veel en direct met leegstand te maken hebben. Voor vervolgonderzoek zou ook breder gekeken kunnen worden. Partijen welke er wat meer buiten en onafhankelijker in staan.
- Onderzoek de verschillende aanpakken mbt leegstand in Nederlandse gemeenten als Amsterdam, Rotterdam en Utrecht.
- Tijdens dit onderzoek is veel gesproken met experts in de regio Rotterdam, welke direct te maken hebben met de Rotterdamse aanpak. Kijk voor vervolgonderzoek naar een bredere groep experts.

EPILOOG

9

9 EPILOOG

Dit onderzoek naar de beschikbare sturingsmiddelen voor marktpartijen en de overheid om transformatie te stimuleren, heeft geresulteerd in een totaaloverzicht van dit in de praktijk veelbesproken onderwerp. Dit totaaloverzicht is deels gebaseerd op een kleine selectie aan theorie en reeds gedane onderzoeken. Daarnaast is het veelal gebaseerd op meningen van de geraadpleegde experts. Terugkijkend op dit onderzoek, wordt hieronder een afsluitende reflectie gegeven op zowel het afstudeerproces, de onderzoeksmethode en de resultaten.

Een klein jaar geleden begon het afstudeerthema vorm te krijgen. Mede door de interesse in herbestemming, welke al tijdens de HTS periode in Leeuwarden ontstaan is, was de keuze voor het onderwerp snel gemaakt. Maar dan. Uit literatuurstudie bleek dat bijna alles omtrent transformatie al eens is onderzocht. Echter, waarom wordt er dan nog zo beperkt getransformeerd? Deze vraag intrigeerde mij. Hierdoor ben ik gaan kijken naar hoe transformatie juist gestimuleerd kan worden; welke sturingsmiddelen zijn beschikbaar en kunnen ingezet worden. Zoekend in de literatuur kwam ik enkel een onderzoek van de heren C. Hulsman en F.A. Knoop tegen, uit 1996. De gedane onderzoeken omtrent sturingsmiddelen teneinde transformatie te stimuleren is nog minimaal wat mij heeft doen besluiten om de focus hier op te leggen.

Het vooronderzoek verliep voorspoedig. De theorie is opgezet en het plan van aanpak voorgesteld. Een vaak terugkomende vraag vanuit de begeleiding was wat ik nu toevoeg aan het onderzoek uit 1996. Terugkijkend is deze toevoeging duidelijk te zien. Allereerst is het 13 jaar later waarbij nieuwe inzichten en vele nieuwe middelen te noemen zijn. Daarnaast is dit een kwalitatief onderzoek waarbij met vele experts gesproken is en waarbij tijdens deze gesprekken soms nieuwe middelen ter sprake kwamen. Tijdens de P2 presentatie werd ook de angst geuit voor de Delphi onderzoeksmethodiek, aangezien het hele onderzoek afhangt van de medewerking van de experts.. Achteraf gezien is dit honderd procent meegevallen, de medewerking vanuit de markt en overheid was optimaal. Hieruit blijkt dat dit onderwerp erg actueel is en iedereen ook aanspreekt.

Na de P2 is gestart met het daadwerkelijke onderzoek en zijn er in korte tijd vele interviews afgenomen. Mede dankzij mijn leuke en leerzame onderzoeksplaats bij het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam, zijn de contacten met de experts gelegd. Uit deze interviews is de meeste informatie naar voren gekomen. Terugkijkend op de gesprekken hadden deze meer gestructureerd kunnen worden en had meer de nadruk gelegd kunnen worden op de sturingsmiddelen. Ook is er veelal gesproken met partijen welke werkzaam zijn rondom Rotterdam en welke te maken hebben met leegstand. Wellicht zou het voor de validiteit beter zijn geweest hier meer spreiding aan te

geven. Een interessante overweging was het moment waarbij een expert de vraag stelde of het hele leegstandsprobleem waar veel over wordt gesproken wel een probleem is. En als het al een probleem is, wiens probleem dit dan is. Ik ben er destijds min of meer vanuit gegaan dat dit een probleem is en heb het zo ook omschreven. Voor vervolgonderzoek is het aan te bevelen om hier naar te kijken. Uit de interviews zijn verschillende nieuwe en bestaande sturingsmiddelen naar voren gekomen met de meningen van de actoren. Een twaalfstal effectieve middelen zijn in een enquête gezet en verspreid onder de actoren, waarna deze er een ranking aan hebben gegeven. Ook hier was de medewerking van de actoren hoog. De uitkomsten zijn niet wereld schokkend. Het bevestigt hetgeen wat we eigenlijk allemaal wel weten. Ook al had ik in het begin nog de hoop maar er is geen kant en klare oplossing voor het leegstandsprobleem. Er is niet een partij aan zet, het is een combinatie van zowel de markt en overheid. Eigenaren zouden realistisch naar de marktwaarde van leegstaande objecten moeten kijken en waar nodig afwaarderen. Er is een grotere transparantie noodzakelijk over de waarde van vastgoed nodig. Dit middel is door de actoren op nummer een gezet. Toch kan dit niet zonder kanttekening aanbevolen worden. Wanneer eigenaren en beleggers massaal zouden gaan afwaarderen zou dit consequenties geven voor de hele economie en bestaat de kans voor een nog grotere bubbel. Waar aan het eind van 2011 en begin 2012 ook de berichten over gaan in de media, is dat er zeker afgewaardeerd moet worden tot ca. 7 to 10 miljard euro. Echter, gaat het dan vooral over het tempo waarin dit gebeurt. Zoals hierboven al gezegd zijn het niet alleen de eigenaren en beleggers die aan zet zijn maar zou ook de overheid actie moeten ondernemen. Gemeenten zullen flexibeler moeten omgaan met bestemmingsplannen en het versnellen van het uitgeven van vergunningen en het Rijk zou een voorbeeldfunctie en regierol moeten aannemen.

Kortom, er is geen kant en klare oplossing. Maar er moet wel wat gebeuren, deze hoeveelheid leegstand lost zich niet meer vanzelf op. Het is zaak om met alle betrokken partijen actie te ondernemen. En het kan wel, kijk naar alle succesvolle gedane transformatieprojecten. Dit document laat ook zien dat er voldoende middelen zijn om transformatie in gang te zetten. Rest alleen nog de stap om hier gezamenlijk mee aan de slag te gaan.

LITERATUUR

10

10 LITERATUUR

- Adams, D. C. e.a. (2005). *Planning, public policy & property markets*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Baarda, D. B., Goede, M. P. M. D. & Teunissen, J. (2001). *Basisboek kwalitatief onderzoek praktische handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*, Groningen, Wolters-Noordhoff.
- Binnenlandsbestuur (2011). *Regierol provincies bij aanpak leegstand kantoren*, [online] beschikbaar via: <<http://www.binnenlandsbestuur.nl/vakgebieden/ruimte-milieu/regierol-provincies-bij-aanpak-leegstand-kantoren.626962.lynkx>>.
- Decisio bv (2006). *Stimuleren hergebruik en herbestemming lang leegstaand commercieel vastgoed. Een handreiking voor gemeenten*, Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Dol, K., van der Heijden, H. & Oxley, M. (2010). *Economische crisis, woningmarkt en beleidsinterventies: een international inventarisatie. Rapport in opdracht van VROM-WWI*. (Delft, Delft University of Technology - OTB) (Report to Dutch Housing Ministry).
- DTZ Zadelhoff (2011). *Nederland compleet, factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt 2011*, Amsterdam, DTZ Zadelhoff afdeling research.
- Dynamis (2011). *Sprekende cijfers, kantorenmarkten eerste kwartaal*. Amersfoort.
- Gelinck, S. (2007). *Financiële haalbaarheid*. In: Voordt, D.J.M. van der (red.), *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Gemeente Amsterdam (2010). *OZB voor huurders/gebruikers bedrijfspanden in Amsterdam in 2011*. (<http://www.dienstbelastingen.amsterdam.nl>), 19-01-2011.
- Gemeente Amsterdam (2011). *Bureau monumenten & archeologie*, [online] beschikbaar via: <<http://www.bma.amsterdam.nl/>>
- Gool, P. van & D. Brounen & P. Jager & R.M. Weisz (2007). *Onroerend goed als belegging*. Leiden: Stenfert Kroese.
- Hasson, F., Keeney, S. & Mckenna, H. (2000). *Research guidelines for the Delphi survey technique*. *Journal of Advanced Nursing*, 32, 1008-1015.
- Hek, M., Kamstra, J., Geraedts, R. P. & TU Delft Faculteit Bouwkunde Real Estate and Housing (2004). *Herbestemmingswijzer herbestemming van bestaand vastgoed*, Delft, Publikatieburo Bouwkunde.
- Hobma, F., Weijenberg, M. van de. (2007). *Fiscale en juridische aspecten*. In: Voordt, D.J.M. van der (red.), *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Horst, ter M.F.U. (2010). *Kantorenleegstand in de Metropoolregio Amsterdam*, ASRE masterproof.
- Hulsman, C. L., Knoop, F. A. M. & TU Delft Faculteit der Bouwkunde Bouwmanagement en Vastgoedbeheer (1998). *Transformatie van kantoorgebouwen sturingsmiddelen om herbestemming van kantoorpanden te bevorderen door C.L. hulsman en F.A.M. Knoop*, Delft, Delft University Press.

- IPO (2011). Brief actieprogramma aanpak leegstand kantoren.
- IVBN (2010). Visie op een duurzaam kantorenbeleid. Doorgaan of duurzaam? Voorburg: IVBN.
- Jansen, P. (2011). Leegstandprotest: 10 voorstellen om leegstand kantoren te bestrijden, [online] beschikbaar via <http://www.sp.nl/wonen/nieuwsberichten/8807/110225-leegstandprotest_tien_voorstellen_om_leegstand_kantoren_te_bestrijden.html>.
- Jones Lang LaSalle (2011). Dutch Capital Markets Bulletin 2011.
- Korteweg, P.J. (2002). Veroudering van kantoorgebouwen: probleem of uitdaging?, Utrecht: KNAG.
- Korteweg, P.J. (2006). Leegstand van kantoorruimte in beweging. Geografie 15-19.
- Linstone, H. A. & Turoff, M. (1975). The Delphi method; techniques and applications, Reading, Addison-Wesley.
- LSVG, (2010). Persbericht, 20.000 kamers tekort in Nederland, beschikbaar via [<http://www.lsvb.nl/pers/persbericht-lsvb--kamers-tekort-.html>].
- Ministerie van VROM (2006). Wonen op de zaak, transformeren van kantoren in woningen, [online] beschikbaar via: www.vrom.nl.
- Ministerie I&M (2010). Slotverklaring kantorentop.
- Ministerie I&M (2011). Fiscale maatregelen en plannen van aanpak leegstand kantoren.
- Muller, R.G. (2008). De Amsterdamse transformatiemarkt. Opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie. Delft: Faculteit Bouwkunde, Department Real Estate and Housing, TU Delft.
- Murphy, M. K., Black N., Lamping, D.L., Mckee, C.M., Sanderson, C.F.B., Askham, J., Et Al. (1988). Consensus development methods and their use in clinical guideline development. Health Technology Assessment, 2.
- Nicis (2011). Overheden en markt komen met 'Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren', [online] beschikbaar via < http://www.nicis.nl/Wat_doen_wij/Verspreiding/Docbank/Economie_Innovatie/Ruimtelijke_ordening/Vastgoed/Kantoren_en_leegstand/Overheden_en_markt_komen_met_Actieprogramma_Aanpak_Leegstand_Kantoren>.
- NVB (2011). Thermometer kantoren 2011, Voorburg, NVB.
- NVM (2005). Top 70 kantorensteden van Nederland. Nieuwegein: NVM BOG.
- Okoli, C. & Pawlowski, S. D. (2004). The Delphi method as a research tool: an example, design considerations and applications. Information & Management, 42, 15-29.
- Otter, H.J. de, et al (2010). Primos prognose 2009, De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woninbehoefte, Delft, ABF Research.
- Powell (2003). The Delphi technique: myths and realities. Journal of Advanced Nursing, 41, 376-382.
- Rboi (2011). Procedure omgevingsvergunning, [online] beschikbaar via <http://www.rboi.nl/Overige_instellingen/Nieuwsbrief/Startpagina_Wabo_en_overheden/Teksten/Index.aspx?rid=41&bid=10>.

Reid, N. (1988). The Delphi technique: its contribution to the evaluation of professional practice. In Ellis, R. (Ed.) Professional Competence and Quality Assurance in the Caring Professions. London, Chapman & Hall.

Remøy, H. T. (2010). Out of office a study of the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent, Amsterdam, IOS.

Remøy, H. (2010). Interview leegstand wordt serieus probleem, geïnterviewd door Maarten van der Rakt [krant] De Gelderlander, 18 september 2010.

Remøy, H.T., Koppels, P., van Oel, C., & de Jonge, H. (2007). Characteristics of vacant offices; a delphi-approach. Department of Real Estate & Housing, Faculty of Architecture, TU Delft.

Rijksoverheid (2010). Woningbouwthermometer, [online] beschikbaar via <<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/verslagen/2010/06/01/woningbouwthermometer.html>>.

Rijksoverheid (2010). Slotverklaring kantorentop 25 mei 2010, [online] beschikbaar via < www.rijksoverheid.nl/.../2010/.../slotverklaring-kantorentop/slotverklaring-kantorentop.pdf>.

Rijksoverheid (2011a). Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren, [online] beschikbaar via <<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2011/03/07/actieprogramma-aanpak-leegstand-kantoren-bijlage.html>>.

Rijksoverheid (2011b). Wat is het nieuwe bouwbesluit 2012? , [online] beschikbaar via <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/wat-is-het-nieuwe-bouwbesluit-2012.html>.

SBR Stichting Bouwresearch 2010. Transformatiewijzer: van kantoor naar woonruimte perspectief, financiën en regelgeving, Rotterdam, SBR.

Schalekamp, M (2009). Herontwikkeling van kantoorterreinen, Master thesis.

Scharphof, E. (2011). Transformatie van kantoren, [online] beschikbaar via < <http://wiggersvastgoed.nl/transformatie-van-kantoren.html>>.

Schmidt, R. C. (1997). Managing Delphi Surveys Using Nonparametric Statistical Techniques. Decision Sciences, 28, 763-774.

Spaans, P (2010). Kansloze kantoorgebouwen in Amsterdam, ASRE masterproof.

Swagerman, O.R. (2010). Incentives: een zichzelf in stand houdend systeem? Een studie naar de rol en de werking die incentives vervullen binnen de Nederlandse kantorenmarkt. Scriptie Master of Real Estate, Amsterdam School of Real Estate.

Tankus, A. (2011). DTZ: Overheid moet sturen bij leegstand kantorensector, [krant] Financieel Dagblad, 5 januari 2011.

Taskforce Transformatie (2010). Conclusies, bevindingen en aanbevelingen van de Taskforce Transformatie. Provincie Utrecht.

Vijverberg, G.A.M. (1998). Huisvestingsbeleid basis voor bouwkundig onderhoud. Kantoorgebouwen in eigendom. Delft: DUP.

VNG (2011). Handreiking leegstand te lijf, handvatten voor langetermijnstrategie.

Voordt, T. V. D., Geraedts, R., Remøy, H. & Oudijk, C. (2007). Transformatie van kantoorgebouwen thema's,

Wallisch, I.(2011). Regelgeving blokkeert impuls woningmarkt, Jones Lang LaSalle, [online] beschikbaar via: <http://www.joneslanglasalle.nl/Netherlands/NL-NL/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=21945> [24 mei 2011].

Wessels, P. (2009). Taxeren in turbulente tijden. PropertyNL Magazine, nr. 5, 27 maart 2009.

Westra, H. (2007). De rol van woningcorporaties. In: Voordt, D.J.M. van der (red.), Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten. Rotterdam: Uitgeverij 010.

Zuidema, M., Elp, M. (2010). Kantorenleegstand, Analyse van de marktwerking, Economische Instituut voor de bouw.

Zuidema, M., Elp, M. (2010). Kantorenleegstand, Probleemanalyse en oplossingsrichtingen. Economische Instituut voor de bouw.

Websites

<http://www.cobouw.nl>

<http://www.rijksoverheid.nl>

<http://www.fd.nl>

<http://www.bma.amsterdam.nl>

<http://www.propertynl.com>

<http://www.vastgoedmarkt.nl>

<http://www.nvb-bouw.nl>

<http://www.volkskrant.nl>

<http://www.overheid.nl>

<http://www.nwro.nl>

<http://www.woneninkantoren.nl>

<http://www.nicis.nl>

BIJLAGEN

11

BIJLAGE

Delphi-studie

De resultaten van de literatuurstudie vormen de basis voor een tweede onderzoeksmethode: de Delphi-methode. Deze wordt toegepast voor het derde deel. Deze methode is een gestructureerd proces dat gebruik maakt van vragenlijsten om zo informatie te verzamelen en te verstrekken. Delphi is een iteratief proces dat ontworpen is om meningen om te vormen tot een groepsconsensus (Hasson et al, 2000). In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de Delphi-methode, waarom hiervoor gekozen is en op welke manier het wordt toegepast.

Waarom Delphi?

De Delphi-methode wordt bij dit onderzoek toegepast om geschikte sturingsmiddelen te vinden die, volgens het panel, geschikt zijn ter bevordering van transformatie. Deze methode maakt gebruik van deskundigen met verschillende achtergronden om zoveel mogelijk kennis en standpunten te vergaren (Powell, 2003). De probleemanalyse heeft aangetoond dat er een verschil bestaat tussen marktpartijen en overheidspartijen met betrekking tot wie transformatie dient te bevorderen en welke middelen dan toegepast zouden moeten worden. Door de Delphi-methode toe te passen, krijgen zowel marktpartijen als overheidspartijen inzicht in elkaars standpunt en redentatie. Dit zou de individuele meningen kunnen bijstellen waardoor de opvattingen met betrekking tot sturingsmiddelen, mogelijk dichter bij elkaar komen.

De methode

Deze methode is een gestructureerd proces dat gebruik maakt van vragenlijsten om zo informatie te verzamelen en te verstrekken. Delphi is een iteratief proces dat ontworpen is om meningen om te vormen tot een groepsconsensus (Hasson et al, 2000). Het is een techniek die nuttig is voor situaties waar individuele beslissingen moeten worden achterhaald, gecombineerd met een gebrek aan overeenstemming of onvoltooide staat van kennis (Powell, 2003). Deze methode groeit in populariteit in de medische wereld, maar door de flexibiliteit en het aanpassingsvermogen is het toegepast om vele andere gebieden (Powell, 2003). De Delphi methode werd ontwikkeld om langdurige trends in de wetenschap en technologie te voorspellen. Het is uitgebreid naar toepassingen in beleid formaties en besluitvorming en is uitgegroeid tot een veelgebruikt instrument voor de validering van prognose en besluitvorming in verschillende disciplines. In het vakgebied Real Estate & Housing is de methode slechts sporadisch gebruikt (Koppels, et al., 2007). Een recent voorbeeld is het onderzoek van P. Koppels en H. Remoy. De essentie van de Delphi-methode is een reeks van opeenvolgende vragenlijsten of 'ronden', onderbroken door een feedback moment, om tot de meest betrouwbare consensus over een opinie van een groep deskundigen

te komen. De vragenlijsten worden verspreid over een expertpanel, ook wel het Delphi-panel genoemd. Belangrijke elementen van Delphi zijn: feedback geven aan de panelleden over hun individuele bijdragen aan informatie en kennis, evaluatie van een groep oordeel en de mogelijkheid om de eerder gestelde mening te herzien (Linstone, 1975). In bijlage I zijn enkele voordelen van de Delphi-methode beschreven in vergelijking met een traditionele enquête.

De eerste ronde is traditioneel en open van aard om discussie uit te lokken en een rijke set aan data te verzamelen. Het doel van de eerste ronde is het identificeren van de problemen, welke in latere rondes aan de orde komen (Powell, 2003). De tweede en daaropvolgende rondes zijn meer specifiek middels vragenlijsten opzoek naar kwantificering van de eerdere bevindingen (Powell, 2003). Deze bevindingen worden verder toegepast in de tweede vragenronde. Tijdens de derde ronde krijgen de deskundigen de resultaten van de tweede ronde te zien. Hierdoor zien de panelleden de standpunten van de andere deskundigen. Het doel hiervan is om tot een bepaalde consensus te komen (Powell, 2003).

Voordelen Delphi-studie

De Delphi-methode heeft een aantal voordelen ten opzichte van een traditionele enquête, zoals ook herkend door Okoli, Hasson en Koppels (Okoli et al, 2004; Hasson et al, 2000; Koppels, 2007).

- De uitkomsten van een panel bestaande uit deskundigen is geschikter dan de uitkomsten van een individuele deskundige alleen. Het onderzoek krijg validiteit door intersubjectiviteit.
- In vergelijking met andere groepbeslissing methoden heeft Delphi het voordeel dat het niet noodzakelijk is om de deskundigen fysiek te ontmoeten.
- De eisen voor de grootte van het Delphi-panel zijn bescheiden omdat het niet afhankelijk is van het statistisch vermogen maar meer op de groepsdynamiek om tot consensus onder deskundigen te komen. 10 tot 18 deskundigen is een geschikte panelgrootte.
- De Delphi-methode is flexibel, de interviews met deskundigen maken het verzamelen van extra data voor verder onderzoek mogelijk. Daarnaast kan de Delphi-methode worden gebruikt voor verdere validatie middels het vragen aan de deskundigen om te reageren op de interpretatie van de onderzoeker.
- Het niet reageren van de deskundigen is doorgaans zeer laag in Delphi enquêtes aangezien deelname aan het onderzoek meestal persoonlijk verzekerd wordt aan de onderzoekers.
- De feedback tussen de rondes door kan de kennis vergroten en kan nieuwe ideeën stimuleren (Powell, 2003).

BIJLAGE

Opzet interviews

De interviews zullen worden gehouden in het najaar 2011 waarna ze worden geanalyseerd. Deze worden tijdens een eerste inleidend gesprek afgenomen. De resultaten dienen als input voor de eerste enquête ronde.

- Het doel van deze interviews is om kort een eerste indruk te krijgen van de problematiek en mogelijke oplossingsrichtingen. Daarnaast is een doel om zoveel mogelijk data te verzamelen wat als input dient bij de eerste enquête ronde.
- De vragen zijn gebaseerd op veronderstellingen en van onderzoek tot nu toe. De vragen zullen zowel een open als gesloten vragen omvatten.
- De interviews worden afgenomen bij twee verschillende panels, te weten: marktpartijen en overheidspartijen.

Interview marktpartijen

Probleem

- Deelt u de mening dat er een structureel probleem is op de huidige kantorenmarkt?
- Wat is volgens u de belangrijkste oorzaak van de structurele leegstand?
- Voor wie is de structurele leegstand van kantoren een probleem?
- Is het voor u ook een probleem?

Oplossing

- Zal het probleem zich uiteindelijk vanzelf oplossen?
- Zo nee, welke mogelijke oplossingen zijn er voor het probleem?
- Wat is u belang bij een oplossing voor het probleem?
- Wat vindt u van een transformatie oplossing?
- Wat zijn de houdingen in de branche naar transformatieprojecten? (suf, hip, neutraal)
- Wat zijn de houdingen van kopers op de woningmarkt; staan mensen positief of negatief tegenoverwonen in een kantoorgebouw of in een industrieelgebouw?
- Kunnen getransformeerde kantoorgebouwen gebruikt worden om een imago te geven aan een gebied?

Transformatie oplossing

- Bent u ooit betrokken geweest bij een transformatieproject?
- Maken transformatieprojecten deel uit van de het beleidsplan van de organisatie?
- Waar kijken ontwikkelaars naar als ze besluiten wel of niet een transformatieproject aan te nemen? (potentie van de markt, locatie, gebouw, kosten en opbrengsten, winst, risico, duurzaamheid ed)
- Gaat dit anders dan bij het aannemen van een nieuwbouwproject?

- Hoe wordt een besluit gemaakt om een gebouw te transformeren?
- Zijn transformatieprojecten moeilijke projecten?
- Stellen transformatieprojecten specifieke eisen aan de kennis van ontwikkelaars?
- Wat zijn de knelpunten om te kiezen voor een transformatieproject?
- Welke invloed heeft de wet- en regelgeving op de geneigdheid om transformatieprojecten aan te kopen?
- Wat is het grootste probleem bij transformatieprojecten? (wet en regelgeving, complexiteit, risico, winst, hoge bouwkosten, hoge aankoopkosten etc)
- Wat is de grootste kans van transformatieprojecten?

Transformatie stimuleren

- Wat kan transformatie meer aantrekkelijk maken dan dat het nu is?
- Door wie kan/dient transformatie gestimuleerd te worden? (markt/overheid)
- Wanneer u een rol voor de overheid ziet, op welk niveau moet het dan gestimuleerd worden?
- Worden er binnen de organisatie maatregelen genomen ter stimulering van transformatie?
- Welke sturingsmiddelen zijn het meest geschikt voor het stimuleren van transformatie? Markt/overheid?
- Welke rol vindt u dat u moet hebben bij transformatie van kantoren?

Sturingsmiddelen

- Welk concreet sturingsmiddel acht u het meest geschikt ter bevordering van transformatie?
- Kunnen veranderingen in de wet- en regelgeving transformatie in de toekomst meer aantrekkelijk maken?
- Kunnen flexibele bestemmingsplannen transformatie aantrekkelijker maken?
- Wanneer de aankoopkosten van bestaande gebouwen verlaagd zouden worden, zou dit leiden tot meer transformaties of tot meer herontwikkelingen?
- Kantoorgebouwen staan vaak op bedrijventerreinen of kantorenparken. Zouden multifunctionele ontwikkelingen het makkelijker maken om gebouwen te transformeren? (
- Wat zou nodig zijn om de ontwikkelaar te overtuigen om structureel leegstaande kantoorgebouwen te transformeren naar woningen?

Interview overheidspartijen

Probleem

- Deelt u de mening dat er een structureel probleem is op de huidige kantorenmarkt?
- Wat is volgens u de belangrijkste oorzaak van de structurele leegstand?
- Voor wie is de structurele leegstand van kantoren een probleem?
- Is het voor u ook een probleem?

Oplossing

- Zal het probleem zich uiteindelijk vanzelf oplossen?
- Zo nee, welke mogelijke oplossingen zijn er voor het probleem?
- Wat is u belang bij een oplossing voor het probleem?
- Wat vind u van een transformatie oplossing?
- Wat zijn de houdingen in de branche naar transformatieprojecten? (suf, hip, neutraal)
- Wat zijn de houdingen van kopers op de woningmarkt; staan mensen positief of negatief tegenoverwonnen in een kantoorgebouw of in een industrieelgebouw?
- Kunnen getransformeerde kantoorgebouwen gebruikt worden om een imago te geven aan een gebied?

Transformatie oplossing

- Bent u ooit betrokken geweest bij een transformatieproject?
- Maken transformatieprojecten deel uit van de het beleidsplan van de organisatie?
- Hoe wordt een besluit gemaakt om een gebouw te transformeren?
- Zijn transformatieprojecten moeilijke projecten?
- Stellen transformatieprojecten specifieke eisen aan de kennis van ontwikkelaars?
- Wat zijn de knelpunten om te kiezen voor een transformatieproject?
- Wat is het grootste probleem bij transformatieprojecten? (wet en regelgeving, complexiteit, risico, winst, hoge bouwkosten, hoge aankoopkosten etc.)
- Wat is de grootste kans van transformatieprojecten?

Transformatie stimuleren

- Wat kan transformatie meer aantrekkelijk maken dan dat het nu is?
- Door wie kan/dient transformatie gestimuleerd te worden? (markt/overheid)
- Wanneer u een rol voor de overheid ziet, op welk niveau moet het dan gestimuleerd worden?
- Worden er binnen de organisatie maatregelen genomen ter stimulering van transformatie?
- Welke sturingsmiddelen zijn het meest geschikt voor het stimuleren van transformatie? Markt/overheid?
- Welke rol vindt u dat u moet hebben bij transformatie van kantoren?

Sturingsmiddelen

- Welk concreet sturingsmiddel acht u het meest geschikt ter bevordering van transformatie?
- Kunnen veranderingen in de wet- en regelgeving transformatie in de toekomst meer aantrekkelijk maken?
- Kunnen flexibele bestemmingsplannen transformatie aantrekkelijker maken?
- Wanneer de aankoopkosten van bestaande gebouwen verlaagd zouden worden, zou dit leiden tot meer transformaties of tot meer herontwikkelingen?
- Kantoorgebouwen staan vaak op bedrijventerreinen of kantorenparken. Zouden multifunctionele ontwikkelingen het makkelijker maken om gebouwen te transformeren?

IV BIJLAGE

Opzet enquête

Op vrijdag 28 oktober 2011 werd de enquête verstuurd naar 24 personen. Dit zijn alle geïnterviewde partijen. Op 7 november bedroeg de totale respons 83%. Figuur 12 en 13 geven het beeld weer van de verdeling van de respondenten per categorie. Uit de eerst al grote medewerking aan de interviews en nu de hoeveelheid respons op de enquête, blijkt dat het onderwerp transformatie zeer actueel is en leeft onder de diverse partijen.

De enquête geeft een beeld van de acceptatiegraad onder experts, per sturingsmiddel. Gevraagd is om de twaalf sturingsmiddelen te classificeren middels een cijfer van 1 t/m 12. Het cijfer 1 betekent het minst effectief en haalbaar achtend en 12 betekent dat het middel zeer effectief en haalbaar wordt geacht. Elk cijfer mag slechts een keer toegekend worden aan een sturingsmiddel. Per middel worden de gegeven scores bij elkaar opgeteld wat resulteert in een totaal score. Op basis van de classificatie door de experts, kunnen uitspraken gedaan worden over welke partij aan zet is en de sturingsmiddelen welke actoren als zeer geschikt zien en welke juist niet.

De volgende 12 sturingsmiddelen zijn voorgelegd:

Vanuit de overheid

- Centrale regie en voorbeeld functie vanuit het Rijk
- Soepelere toets van Bouwbesluit
- Vrijstelling en/of flexibiliteit in bestemmingsplannen
- Pro-actief structuurvisies opstellen
- Grondprijs verdubbelen door gemeenten
- Gebiedsgerichte aanpak

Vanuit de markt

- Reëel afwaardering door eigenaren
- Openheid geven in incentives door eigenaren
- Reëel waarderen van leegstand vastgoed door taxateurs
- Geef actief invulling aan pilotprojecten
- Aflossings- en rentevrij financieren door banken
- Aanpassen beoordelingssysteem van duurzaamheidslabels:

