

Gebiedsvisies nodig voor aanpak kantorenleegstand

Wanneer overheden, eigenaren, beleggers, projectontwikkelaars en gebruikers de handen ineen slaan kunnen zij op locatieniveau de kantorenleegstand aanpakken. Een breed gedragen visie op de potentie van een gebied is nodig om toekomstgericht de noodzakelijke (des)investeringsbeslissingen te kunnen nemen.

Een van de drie acties uit het Actieprogramma Leegstand Kantoren van overheden en marktpartijen is het aanpakken van een aantal experimenteelgebieden. Doelstelling is om de opgedane kennis en ervaring ook elders te benutten bij het aanpakken van leegstand op kantorenlocaties met een bovengemiddelde leegstand. De brancheverenigingen NEPROM, IVBN en Vastgoed Belang hebben elk een experimenteelgebied begeleid in nauwe samenwerking met respectievelijk de gemeente Amsterdam, Haarlemmermeer en Nieuwegein.

Belangrijke les uit de experimenten is dat elke locatie maatwerk behoeft. Er is een enorme diversiteit aan kenmerken van locaties en gebouwen, strategieën van eigenaren/beleggers en betrokkenheid en belangen van gemeenten. Er blijkt niet één uniforme aanpak te zijn die overal bruikbaar is om het leegstandsprobleem aan te pakken. Wel is duidelijk dat belanghebbenden hun (des)investeringsbeslissingen alleen kunnen nemen op basis van een gedeelde visie op de locatie en de regionale kantorenmarkt. Belangrijke vragen zijn: blijft het een kantorenlocatie? En zo nee, welke alternatieven zijn er? Maar ook: wat is de kwaliteit van de regionale kantorenvoorraad? En wat is het effect van mogelijke nieuwbouw?

Gemeenten zijn aan zet om samen met de lokaal betrokken marktpartijen de mogelijkheden van het gebied expliciet te maken. Dat is een onvermijdelijk en tijdrovend proces, waarin de lokale eigenaren/beleggers zich actief moeten opstellen. Daar ligt nog een flinke opgave. Veel eigenaren bekijken de leegstand vooral op pand- of portefeuilleniveau. Zolang de huurinkomsten de kosten nog dekken of er nog hoop is op verhuur aan een 'witte raaf', blijken zij weinig urgentie te ervaren. Sommige eigenaren zijn (financieel) nauwelijks in staat iets te doen. Vaak ook ontbreekt een basis voor een gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak. Eigenaren/beleggers, gebruikers, projectontwikkelaars en gemeente kennen elkaar gewoonweg niet. Dat is wel nodig om een gezamenlijk proces te kunnen doorlopen dat leidt tot gebiedsvisies met een breed gedragen (her)ontwikkelingsperspectief. Bureau SITE heeft in opdracht van de NEPROM, IVBN en Vastgoed Belang de Eindrapportage Experimenteelgebieden; <http://www.neprom.nl/Eindrapport_Experimenteelgebieden.pdf> (26MB) opgesteld, waarin u meer kunt lezen over de opgedane ervaringen.

De NEPROM, IVBN en Vastgoed Belang bieden provincies en gemeenten aan om actief samen op te trekken in de ontwikkeling van regionale kantorenvisies en lokale gebiedsvisies.

Noot

Bij het Actieprogramma Aanpak Kantorenleegstand zijn aangesloten: het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, IPO, VNG, NEPROM, IVBN, Vastgoed Belang, ING Real Estate Finance, CoreNet, FMN, gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer en Heerlen.

Experimenteelgebied Amstel III is door SITE uitgevoerd i.s.m. NEPROM en gemeente Amsterdam. Experimenteelgebied Merwestein is door SITE uitgevoerd i.s.m. Vastgoed Belang en gemeente Nieuwegein. Experimenteelgebied Beukenhorst is door APPM uitgevoerd i.s.m. IVBN en gemeente Haarlemmermeer. De Eindrapportage Experimenteelgebieden is opgesteld door SITE. Voor meer informatie over de Eindrapportage kunt u terecht bij:

Jan Fokkema, NEPROM (070 386 62 64 of 06 543 011 57)

Frank van Blokland, IVBN (070 300 03 71 of 06 542 524 15)

Hein Bos, Vastgoed Belang (020 346 31 23 of 06 557 077 77)