

LEEGSTAND OP DE NEDERLANDSE KANTORENMARKT: WIE NEEMT WELKE MAATREGELEN?

Een onderzoek naar de maatregelen van, en samenwerking tussen, gemeenten en eigenaren op de kantorenmarkt om leegstand te reduceren.

R.C. Wessels



Colofon

Hengelo, januari 2013

Opdracht: Master thesis vastgoedkunde
Titel: Leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt: wie neemt welke maatregelen?
Ondertitel: Een onderzoek naar de maatregelen van, en samenwerking tussen, gemeenten en eigenaren op de kantorenmarkt om leegstand te reduceren.
Versie: 4.0

Auteur: R.C. Wessels
Adres: Eemstraat 8
7555 WN te Hengelo
E-mail: rickwessels@outlook.com
r.c.wessels@student.rug.nl
Studentnummer: s2067382

Universiteit: Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit: Ruimtelijke Wetenschappen
Master: Vastgoedkunde
Adres: Landleven 1
9747 AD te Groningen
Begeleider: De heer dr. F.J. Sijtsma
E-mail: f.j.sijtsma@rug.nl
2^e beoordelaar: De heer dr. H.J. Brouwer
E-mail: h.j.brouwer@rug.nl



Afstudeerorganisatie: FMT vastgoedbeheer
Adres: Hoedemakerplein 3
7511 JR te Enschede
Begeleider: De heer I. Wewer
E-mail: i.wewer@fmtvastgoedbeheer.nl
2^e begeleider: De heer J. van Haaster
E-mail: j.vanhaaster@fmtvastgoedbeheer.nl



Samenvatting

De leegstand op de Nederlandse kantorenmarkt omvat anno 2012 circa 15,4% van de totale hoeveelheid kantoorruimten. De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland is van mening dat dit percentage in 2020 zal verdubbelen bij ongewijzigd beleid. Leegstand kan negatieve effecten opleveren voor de maatschappij en voor de eigenaren van het leegstaande vastgoed.

Gemeenten hebben, onder andere middels de Wet kraken en leegstand, diverse mogelijkheden om de leegstand binnen de gemeentegrenzen te reduceren. Daarnaast kunnen eigenaren, van leegstaand kantorenvastgoed, leegstand beperken door een actief leegstandsbeleid te voeren. Dit onderzoek heeft als doel om vast te stellen welke maatregelen gemeenten en eigenaren, met relatief veel leegstaande kantoorpanden in Nederland, nemen om de leegstand te beperken. Daarnaast is, met behulp van case studies, de samenwerking tussen gemeenten en vastgoedeigenaren onderzocht en de mate van prioriteit achterhaald op het gebied van leegstandreductie. Het onderzoek richt zich op de top tien gemeenten met de hoogste leegstandspercentages gebaseerd op cijfers van DTZ Zadelhoff¹. De vastgoedeigenaren zijn geselecteerd op basis van een grootschalig leegstaand kantoorpand in één van betreffende gemeenten. In tabel 1 zijn de geselecteerde gemeenten en eigenaren (of vertegenwoordigende partijen) weergegeven. Deze partijen zijn bereid geweest om mee te werken aan dit onderzoek. De geïnterviewde personen worden weergegeven in bijlage III.

Tabel 1: geselecteerde partijen

Gemeenten	Eigenaren
Stichtse Vecht	Realfort
Nieuwegein	Annexum
Leidschendam-Voorburg	Uni-invest
Capelle aan den IJssel	Hanzevast
Veenendaal	Ericis
Almere	Eurocommerce
Gouda	
Hengelo	
Zoetermeer	
Amstelveen	

Op basis van 17 semigestructureerde diepte-interviews zijn de volgende punten achterhaald:

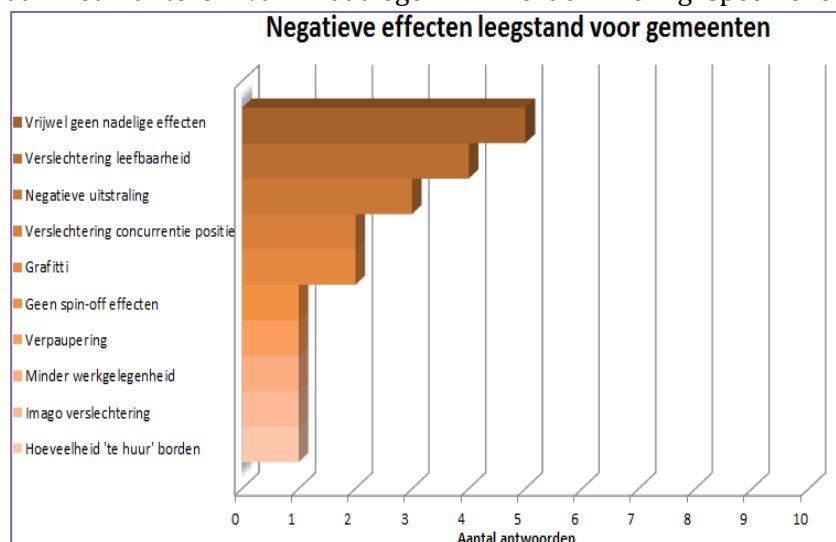
- Wat zijn volgens deze partijen de oorzaken van het hoge leegstandpercentage op de Nederlandse kantorenmarkt?
- Welke negatieve effecten ondervinden deze partijen als gevolg van leegstaand kantorenvastgoed?
- Welke maatregelen hanteren deze partijen om de leegstand te reduceren en heeft dit een hoge prioriteit?
- In welke mate bestaat er samenwerking tussen gemeenten en eigenaren om leegstand te verminderen?

Op basis van zeven case studies is de samenwerking tussen geselecteerde gemeenten en eigenaren vastgesteld alsmede de prioriteit om leegstand te reduceren.

¹ De nummer vier, Son en Breugel, heeft plaats gemaakt voor de nummer elf in de lijst, Amstelveen, gezien de geringe omvang van de voorraad kantoorruimte.

Op basis van het literatuuronderzoek is vastgesteld dat de vastgoedcyclus kenmerkend is voor de kantorenmarkt. De cyclische kenmerken van deze vastgoedmarkt worden veroorzaakt door economische conjunctuurschommelingen, de lange voorbereidings- en bouwtijd en het inefficiënte karakter van de markt. Deze factoren zijn mede verantwoordelijk voor het ontstaan van leegstand. Daarnaast hebben trends en ontwikkelingen invloed op de vraag naar kantoorruimte. Op basis van de diepte-interviews kan worden geconcludeerd dat gemeenten en eigenaren de crisis als hoofdoorzaak zien van het huidige leegstandspercentage. De partijen benoemen tevens trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren als oorzaak van de leegstand. De grondbeginselen van de vastgoedsector en de cyclus van de markt worden nauwelijks benoemd. Dit zijn de factoren die de basis vormen voor het ontstaan van leegstand.

In de literatuur wordt beschreven dat leegstand een negatieve invloed kan hebben op de maatschappij. Voornamelijk op het gebied van leefbaarheid en uitstraling. Op basis van de tien diepte-interviews met gemeenten blijkt echter dat de negatieve effecten in beperkte mate voorkomen. Vijf van de tien gemeenten geven aan vrijwel geen nadelige effecten te ondervinden door leegstand. De overige gemeenten geven aan dat de leefbaarheid verslechtert, maar dat men dit compenseert door te investeren in de openbare ruimten. De geringe hoeveelheid negatieve effecten vertaalt zich door naar het hanteren van maatregel. Er worden weinig specifieke maatregelen genomen om leegstand te reduceren. De meest gebruikte maatregelen zijn regionale afstemmingen en het voeren van gesprekken met eigenaren. De gemeenten stellen zich faciliterend op. Uitzonderingen zijn de gemeenten Nieuwegein, Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Deze gemeenten zijn actiever met de reductie van leegstand.



Op basis van de diepte-interviews met eigenaren is gebleken dat men veel nadelen ondervindt van het hoge leegstandspercentage. Het directe en indirecte rendement zijn aanzienlijk gedaald binnen de portefeuilles. Eigenaren zijn bereid om vergaande maatregelen te nemen om huurders te behouden of te verwerven. Hierbij worden verschillende opties overwogen zoals ingrijpende renovaties, herontwikkeling, herbesteding en sloop en nieuwbouw. De maatregelen die worden gehanteerd zijn erg afhankelijk van de locatie en de mogelijkheden van het object. Daarnaast is de beschikbaarheid van financiële middelen doorslaggevend voor het gebruik van een betreffende maatregel.

Op basis van zeven case studies kan worden vastgesteld dat er geen eenduidige samenwerking tussen gemeenten en eigenaren is. Gemeenten stellen zich over het algemeen faciliterend op. Men reageert wanneer de eigenaar een concreet voorstel aandraagt. Het drietal eerder genoemde gemeenten hebben een actievere houding op het gebied van leegstandreductie. De financiële middelen bij gemeenten zijn beperkt, maar door een actieve houding kunnen gemeenten eigenaren stimuleren om te investeren in het leegstaande kantorenvastgoed.

Voorwoord

Met het schrijven van deze scriptie is er een einde gekomen aan mijn opleiding Vastgoedkunde die ik gevolgd heb op de Rijksuniversiteit Groningen. De opleiding is een uitstekende aanvulling geweest op mijn voorgaande studie Vastgoed & Makelaardij. Ik heb de opleiding met veel plezier gevolgd en in het bijzonder het afsluitende onderzoek dat nu voor u ligt.

Leegstand heeft altijd mijn interesse gewekt en is momenteel een zeer actueel onderwerp. In overeenstemming met leegstandsbeheerder FMT vastgoedbeheer en de universiteit heb ik uiteindelijk besloten om leegstand op de kantorenmarkt te onderzoeken uit het oogpunt van, op de eerste plaats, gemeenten en daarnaast eigenaren. Mede door diverse afleveringen van het VPRO programma: “de slag om Nederland”, is mijn interesse over dit onderwerp alleen maar toegenomen. Met deze scriptie wil ik de maatregelen van gemeenten en vastgoedeigenaren omtrent leegstand op de kantorenmarkt uitvergroten. Tevens wil ik de aandacht vestigen op de samenwerking tussen beide partijen met behulp van zeven case studies.

Deze scriptie had ik niet kunnen schrijven zonder de hulp en informatie van diverse personen, bedrijven en gemeenten. Allereerst wil ik de medewerkers van FMT vastgoedbeheer bedanken voor de ondersteuning en adviezen. Daarnaast mijn directe begeleider Frans Sijtsma van de universiteit Groningen voor de nodige feedback. Ik wil tevens alle personen die ik heb mogen interviewen bedanken voor hun bijdrage aan dit onderzoek. Hun inzet en openheid van zaken hebben dit onderzoek versterkt.

Tenslotte wil ik mijn ouders bedanken voor hun steun en vertrouwen gedurende mijn opleidingen.

Hengelo, januari 2013

Rick Wessels

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Voorwoord	5
Inhoudsopgave	6
1. Inleiding	8
1.1. Aanleiding.....	8
1.2. Probleemstelling.....	9
1.3. Doelstelling.....	9
1.4. Vraagstelling.....	9
1.5. Methodologie.....	10
1.6. Conceptueel model.....	12
1.7. Afbakening onderzoek.....	13
2. Leegstand op de kantorenmarkt	14
2.1. Definitie leegstand.....	14
2.2. Het ontstaan van leegstand	15
2.2.1. <i>Vier kwadrantenmodel</i>	15
2.2.2. <i>Vastgoedcyclus</i>	17
2.3. Ontwikkelingen op de kantorenmarkt.....	19
2.3.1. <i>Vraag</i>	19
2.3.2. <i>Aanbod</i>	21
2.3.3. <i>Leegstand</i>	22
3. Negatieve effecten	23
3.1. Negatieve effecten maatschappij	23
3.2. Negatieve effecten eigenaren.....	24
4. Beschikbare maatregelen	25
4.1. Maatregelen gemeenten	25
4.1.1. <i>Korte termijn beheer</i>	25
4.1.2. <i>Lange termijn beheer</i>	26
4.2. Maatregelen eigenaren.....	28
5. Toetsend onderzoek	30
5.1. Gemeenten.....	30
5.1.1. <i>Selectie gemeenten</i>	30
5.1.2. <i>Interviewgide</i>	31

5.1.3.	<i>Ontstaan van leegstand volgens de gemeenten</i>	31
5.1.4.	<i>Zichtbaarheid negatieve effecten</i>	32
5.1.5.	<i>Gebruikte maatregelen</i>	33
5.2.	Eigenaren	35
5.2.1.	<i>Selectie eigenaren</i>	35
5.2.2.	<i>Interviewguide</i>	35
5.2.3.	<i>Ontstaan van leegstand volgens de eigenaren</i>	35
5.2.4.	<i>Zichtbaarheid negatieve effecten</i>	36
5.2.5.	<i>Gebruikte maatregelen</i>	37
5.3.	Samenwerking op basis van case studies	38
5.3.1.	<i>Leidschendam-Voorburg → Damsigt ← Annexum</i>	38
5.3.2.	<i>Leidschendam-Voorburg → Billitongebouw ← Uni-Invest</i>	39
5.3.3.	<i>Capelle aan den IJssel → Rivium Business Centre ← Uni-Invest</i>	40
5.3.4.	<i>Zoetermeer → Italielaan 33 ← Uni-invest</i>	41
5.3.5.	<i>Gouda → Goudse Poort ← Breevast</i>	42
5.3.6.	<i>Hengelo → Wegtersweg 1 ← Hanzevast</i>	43
5.3.7.	<i>Almere → L'Hermitage ← Eurocommerce</i>	44
6.	Discussie	46
6.1.	Cyclus of crisis?	46
6.2.	Leegstand problematisch?	46
6.3.	Waarom welke maatregel?	47
6.4.	Voldoende samenwerking?	48
7.	Conclusie	49
	Referenties	51
	Bijlage I: definities	54
	Bijlage II: interviewguides	56
	Bijlage III: diepte-interviews	61

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding van het onderzoek toegelicht. Op basis van de aanleiding zijn de probleemstelling, doelstelling en vraagstelling van het onderzoek tot stand gekomen. Om de vraagstelling te beantwoorden is een methodologie ontwikkeld, die schematisch staat weergegeven in het conceptueel model en welke tevens als leeswijzer fungeert. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt de afbakening van het onderzoek toegelicht.

1.1. Aanleiding

De Nederlandse vastgoedmarkt wordt geconfronteerd met een relatief hoog percentage aan leegstaand onroerend goed. De leegstand is voornamelijk op de kantorenmarkt zichtbaar. Uit een onderzoek van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat anno 2012 7,62 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg stond. Dit houdt in dat circa 15,4% van de kantorenvorraad in Nederland te huur of te koop staat. Volgens de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN) zal dit percentage in 2020 verdubbelen bij ongewijzigd beleid. Naast de kantorenmarkt is op de winkelmarkt tevens een toename van leegstand geconstateerd. Uit een onderzoek van Locatus (databank over het veranderende winkellandschap) blijkt dat in 2012 6,3% van het totale winkel verkoopvloeroppervlak leeg stond.

Het hoge leegstandspercentage wordt onder andere veroorzaakt door de kenmerken van de vastgoedmarkt. Uit onderzoek (Wheaton – 1999) blijkt dat de vastgoedmarkt gekenmerkt wordt door een cyclus. Deze cyclus wordt veroorzaakt door economische conjunctuurschommelingen, de lange voorbereidings- & bouwtijd en het inefficiënte karakter van vastgoed (van Gool et al. – 2007). Geltner (1993) concludeert dat deze marktimperfecties ervoor zorgen dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten. Mede door de vastgoedcyclus wisselen overschotten (leegstand) en tekorten op de kantorenmarkt zich af. Naast de vastgoedcyclus zijn er een aantal trends en ontwikkelingen verantwoordelijk, waaronder ‘het nieuwe werken’, voor de hoeveelheid kantoorruimte dat in gebruik is. Deze factoren zijn dan ook van invloed op het leegstandspercentage.

Leegstand kan voor zowel de maatschappij als de eigenaar van het onroerend goed negatieve effecten opleveren. De eigenaar heeft te maken met een directe daling van de opbrengsten in de vorm van huurderiving. Daarnaast is de waarde van een pand zonder huurder lager dan een pand met huurder. Uit onderzoek van de Kamer van Koophandel (2012) blijkt dat de schadepost van de omvangrijke kantorenleegstand op termijn alleen al in Midden-Nederland meer dan 1 miljard euro zal bedragen. De eigenaar loopt naast financiële schade ook het risico dat het pand gekraakt wordt, wat kan lijden tot verloedering. De maatschappij kan indirecte nadelige effecten ondervinden door leegstand. Een grote hoeveelheid leegstand kan leiden tot een negatieve uitstraling in een bepaalde omgeving. Hierdoor kan er achteruitgang ontstaan in combinatie met een toename van vandalisme en criminaliteit. De leefbaarheid kan worden aangetast door verloedering in een gebied met veel leegstand. Daarnaast heeft het invloed op de concurrentiepositie van kantoor- en winkellocaties. Bedrijven zijn minder bereid zich in gebieden, die worden gekenmerkt door leegstand, te vestigen. Deze effecten ontstaan echter niet per definitie, het zijn mogelijke effecten die kunnen ontstaan in een gebied met veel leegstaand vastgoed. Bij nieuwbouwlocaties treden deze negatieve effecten minder snel op. Bedrijven die

verhuizen naar nieuwbouwlocaties kunnen leegstand creëren door bestaande objecten te verlaten. Hierdoor ontstaan er negatieve effecten voor de eigenaren van het bestaande oudere vastgoed (Zuidema & van Elp – 2010).

Leegstand kan een negatieve invloed hebben op de maatschappij en voor de eigenaren van onroerend goed. De gemeenten in Nederland vertegenwoordigen als bestuursorgaan onder andere de belangen van de maatschappij. Door middel van de wet- en regelgeving hebben gemeenten de mogelijkheid om de negatieve effecten van leegstand voor de maatschappij te beperken en te reduceren. Naast de maatschappij ondervinden ook eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed negatieve effecten. De eigenaar heeft het belang om een nieuwe invulling te geven aan het leegstaande vastgoed om inkomstenderving te voorkomen. Beide partijen kunnen direct of indirect nadelige effecten ondervinden van het hoge percentage leegstand.

1.2. Probleemstelling

Nederland wordt geconfronteerd met een hoog percentage aan leegstaand kantorenvastgoed dat nadelige effecten kan opleveren voor eigenaren en de maatschappij. Hoe gemeenten als bestuursorgaan omgaan met een hoog leegstandspercentage, binnen de gemeentegrenzen, is enigszins onduidelijk. Daarnaast is de samenwerking tussen publieke en private partijen op het gebied van leegstand onderbelicht. Er bestaat enige variatie per gemeente en eigenaar over de aanpak, prioriteit en samenwerking bij leegstand op de kantorenmarkt. Wordt het probleem daadwerkelijk wel onderkend door deze partijen? Uit een onderzoek van Huizinga (2006) blijkt dat niet het geval te zijn. De eigenaren ondervinden te weinig financiële nadelige effecten. Daarnaast ondervindt de maatschappij te weinig indirecte nadelige effecten om de gemeenten actie te doen ondernemen. Echter, dit betreft de situatie in 2006. De omstandigheden op de Nederlandse kantorenmarkt vanaf die periode is alleen maar verslechterd (Zuidema & van Elp – 2010). Het is onduidelijk hoe de publieke en private partijen er nu tegen overstaan om leegstand te reduceren. Daarnaast beschikken de gemeenten over meerdere mogelijkheden om leegstand te reduceren middels de Wet kraken en leegstand.

1.3. Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen wat de bestuurlijke rol van de gemeente is bij leegstand op de kantorenmarkt, en welke invloed zij kunnen uitoefenen om deze te reduceren. Zijn de negatieve effecten voor de maatschappij groot genoeg dat gemeenten actie moeten ondernemen of spelen er andere belangen? Ligt de prioriteit van gemeenten bij het reduceren van leegstand of vinden zij dat de eigenaren hiervoor verantwoordelijk zijn? Daarnaast wordt de rol van de eigenaar onderzocht en welke invloed zij uitoefenen om leegstand te reduceren. Hebben eigenaren dusdanige financiële nadelen dat zij actie moeten ondernemen of zijn deze nadelen minimaal? Voelen zij zich maatschappelijk betrokken bij het bestaande vastgoed of liggen de prioriteiten van eigenaren bij nieuwe ontwikkelingen? En wat is de relatie tussen gemeenten en eigenaren? Werken deze partijen samen om de leegstand te reduceren? Dit spanningsveld tussen gemeenten en eigenaren (publiek en privaat) is interessant en staat daarom centraal binnen dit onderzoek.

1.4. Vraagstelling

Hoofdvraag:

Welke maatregelen nemen, en samenwerking bestaat er tussen, gemeenten en eigenaren met relatief veel leegstaande kantoorpanden in Nederland bij het beheren en reduceren van leegstand en heeft dit een hoge prioriteit?

Deelvragen:

- Wat verstaat men onder leegstand?
- Hoe ontstaat leegstand op de kantorenmarkt?
- Wat zijn de ontwikkelingen op de kantorenmarkt?

Gemeenten:

- Wat zijn de negatieve effecten van leegstand op de maatschappij?
- Welke maatregelen hebben gemeenten ter beschikking om leegstand tegen te gaan?
- Welke maatregelen gebruiken gemeenten?
- In welke mate zijn de negatieve effecten zichtbaar in de gemeenten?
- Heeft de reductie van leegstand een hoge prioriteit?

Eigenaren:

- Wat zijn de negatieve effecten van leegstand voor de eigenaar?
- Welke maatregelen hebben eigenaren ter beschikking om leegstand tegen te gaan?
- Welke maatregelen gebruiken eigenaren?
- In welke mate zijn de negatieve effecten zichtbaar bij eigenaren?
- Heeft de reductie van leegstand een hoge prioriteit?

Samenwerking:

- Welke samenwerking bestaat er tussen gemeenten en eigenaren om leegstand te reduceren?

1.5. Methodologie

Om de vragen van de voorgaande paragraaf te beantwoorden wordt er onderscheid gemaakt tussen een verkennend en toetsend onderzoek.

In het verkennende onderzoek is gebruik gemaakt van secundaire data dat als basis fungeert voor het rapport. Het literatuuronderzoek is een belangrijk onderdeel van dit verkennende onderzoek. De literatuur voor het onderzoek is verkregen middels de bibliotheek Economie en Bedrijfskunde / Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Daarnaast is gebruik gemaakt van de online literatuur zoekprogramma's en wetenschappelijke tijdschriften.

Het begrip en de verschillende vormen van leegstand worden toegelicht op basis van de literatuur en de door de markt gehanteerde begrippen. De door de markt gehanteerde begrippen zijn vastgesteld op basis van rapporten van bepalende marktpartijen. In het literatuuronderzoek is tevens aandacht besteed aan de verschillende eigenaren van kantorenvastgoed en de gemeente als bestuursorgaan. Vervolgens is onderzocht hoe leegstand op de kantorenmarkt ontstaat en waarom het momenteel een relatief hoog percentage betreft van de totale voorraad kantooruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van nationale en internationale literatuur. Daarnaast zijn de ontwikkelingen van leegstand door de jaren heen geanalyseerd. Deze informatie is onder andere verkregen middels marktpartijen, het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), het Centraal Plan Bureau (CPB) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

In het literatuuronderzoek is tevens aandacht geschonken aan de negatieve effecten die kunnen ontstaan voor zowel de maatschappij als de eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse rapporten van onder andere de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN).

De gemeente heeft op basis van de wet- en regelgeving mogelijkheden om leegstand te beheren en te reduceren. Deze beschikbare maatregelen voor gemeenten zijn onderzocht. Daarnaast kunnen eigenaren tevens maatregelen nemen om leegstand tegen te gaan. De informatie omtrent de maatregelen die eigenaren hanteren om leegstand te verminderen zijn verkregen middels het IVBN en overige literatuur.

Na de voltooiing van het verkennend onderzoek, is het toetsend onderzoek gestart. Dit toetsend onderzoek staat in het teken van het verzamelen van primaire data. Er is nagegaan welke beschikbare maatregelen gemeenten en eigenaren gebruiken om de leegstand te beheren en te reduceren. Daarnaast is er onderzocht of de negatieve effecten van leegstand daadwerkelijk zichtbaar zijn. Om de primaire data te verkrijgen is gebruik gemaakt van semigestructureerde diepte-interviews. Deze methode bestaat uit het opstellen en voorbereiden van een interviewgide waarin open en gesloten vragen zijn verwerkt. Kenmerkend voor deze methode is dat veel informatie wordt verkregen door middel van het doorvragen op gegeven antwoorden. Deze diepte-interviews hebben plaatsgevonden met de top tien gemeenten die te maken hebben met een hoog leegstandspercentage binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast zijn er zes eigenaren met leegstaand kantorenvastgoed, binnen de geïnterviewde gemeenten, ondervraagd naar de invloed van leegstand op de portefeuille. Er is gekozen voor de interviewmethodiek daar deze de mogelijkheid biedt om dieper op het onderwerp in te gaan.

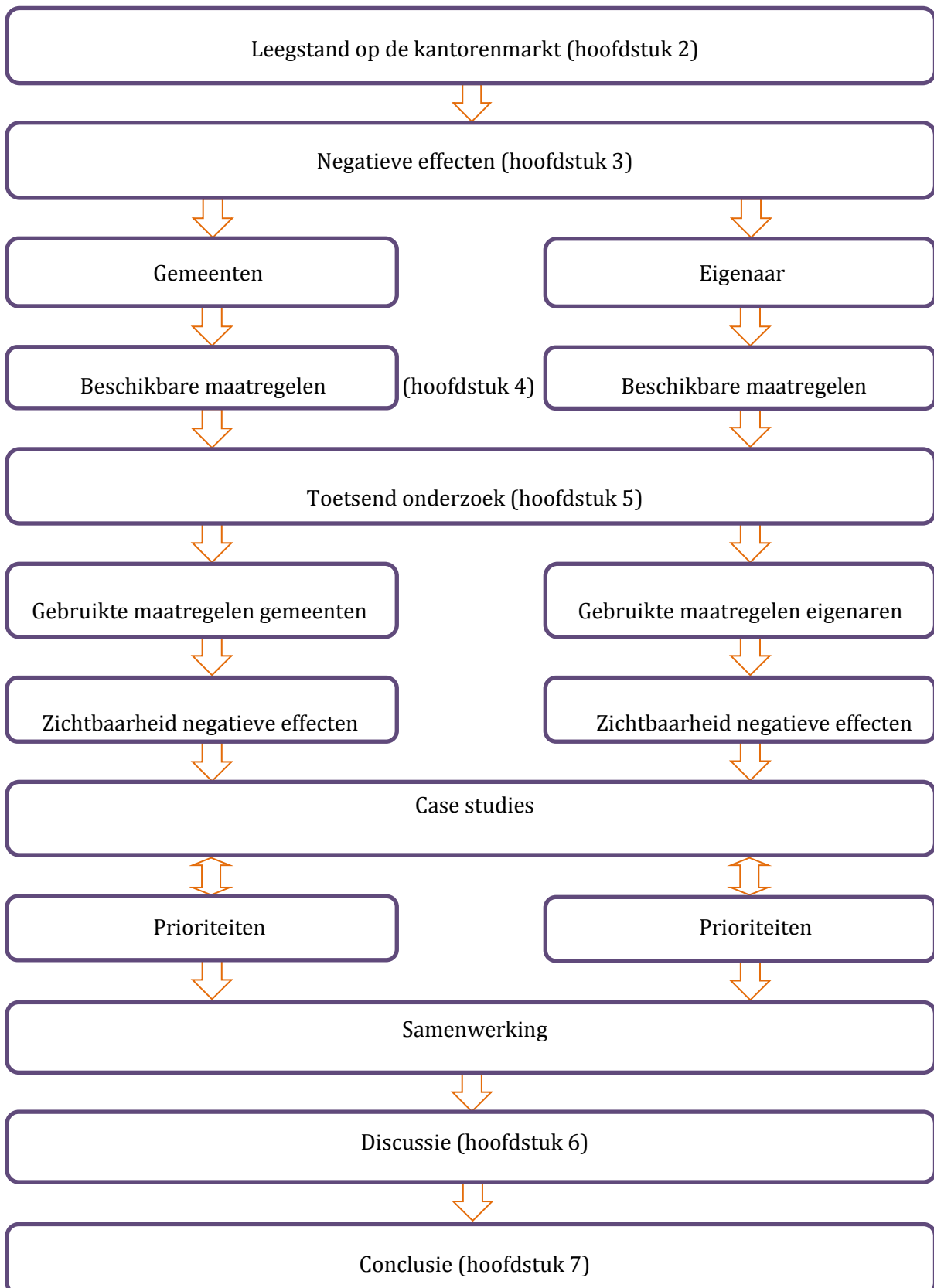
Om de maatregelen en nadelige effecten concreet in kaart te brengen zijn gedurende de interviews case studies behandeld. In elke gemeente is een leegstaand object geselecteerd dat in handen is van een Nederlandse vastgoedeigenaar. Aan de hand van deze gegevens zijn de prioriteiten van, en samenwerking tussen, beide partijen vastgesteld.

Ter voorbereiding van de gesprekken is een interviewgide opgesteld. Deze guide is samengesteld op basis van secundaire data en de onderzoeksvragen. Het is belangrijk om de diepte-interviews af te nemen met de verantwoordelijken van het leegstandbeheer. Om de juiste personen te benaderen is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van zogenoemde 'gatekeepers' (Burgess – 1984). Dit zijn personen die eenvoudig contact kunnen leggen met de gewenste mensen ten behoeve van het onderzoek. FMT vastgoedbeheer heeft voornamelijk een rol gespeeld als gatekeeper. Wanneer een gewenst persoon is geïnterviewd, zijn andere personen benaderd door middel van het 'Snowballing' effect. Dit houdt in dat er gebruik is gemaakt van de reeds geïnterviewde om nieuwe personen te benaderen die van belang kunnen zijn bij het onderzoek (Valentine – 2005).

De primaire data is verzameld en geanalyseerd. Uit deze analyse is een beeld geschetst over het leegstandbeheer en de prioriteit van de betreffende gemeenten en eigenaren om het te reduceren. Daarnaast is de samenwerking tussen beide partijen weergegeven. De informatie die is verkregen middels het toetsend onderzoek is vergeleken met de informatie uit het verkennend onderzoek. Op basis van het verkennend onderzoek, toetsend onderzoek en de vergelijking tussen beiden, is de conclusie geformuleerd. In deze conclusie wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag en deelvragen.

1.6. Conceptueel model

Het conceptueel model wordt hieronder weergegeven. Het model fungeert tevens als leeswijzer van het onderzoek.



1.7. Afbakening onderzoek

Om onduidelijkheden te voorkomen, worden een aantal zaken afgebakend in deze paragraaf. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de bestuurlijke functie van de gemeente. Een gemeente kan namelijk ook optreden als eigenaar. De gemeente heeft vastgoed in haar bezit waar leegstand kan voorkomen. Daar wordt in dit onderzoek weinig tot geen aandacht aan besteed. Gezien het aantal gemeenten binnen Nederland, is er een selectie gemaakt op basis van het percentage leegstaand kantorenvastgoed ten opzichte van de totale voorraad. Dit onderzoek is gericht op de gemeenten met de hoogste percentages leegstaand kantorenvastgoed. Voor het onderzoek is voornamelijk het eigendomsrecht van belang. De eigenaren van onroerend goed staan geregistreerd bij het kadaster. Op basis van deze gegevens zijn de eigenaren achterhaald. Gezien het belang van de samenwerking tussen gemeenten en eigenaren is in elke gemeente een eigenaar benaderd van een leegstaand kantoorpand binnen deze gemeente.

2. Leegstand op de kantorenmarkt

In dit hoofdstuk worden allereerst de definitie en de verschillende vormen van leegstand toegelicht. De overige definities die gehanteerd worden, zijn weergegeven in bijlage I. Vervolgens wordt het ontstaan van leegstand beschreven met behulp van het vier kwadrantenmodel en de vastgoedcyclus. Tenslotte wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven over de ontwikkelingen op de kantorenmarkt in Nederland.

2.1. Definitie leegstand

Onder leegstand verstaat men een aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is (DTZ Zadelhoff – 2012). Dit is de algemene definitie van leegstand die door marktpartijen gehanteerd wordt. Echter, in de literatuur worden verschillende vormen van leegstand onderscheiden. In het rapport ‘Leegstand: begrippen en statistische gegevens’ worden drie typen leegstand onderscheiden (van der Heijden – 1986). Het eerste type is feitelijke leegstand. Tot feitelijke leegstand behoren de kantoren die op het moment van waarneming daadwerkelijk leeg staan. De tweede categorie die wordt onderscheiden is de administratieve leegstand. Hieronder valt leegstand die door de gemeente wordt geregistreerd volgens de richtlijnen van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Het gaat hier voornamelijk om woningleegstand. De derde categorie is normatieve leegstand, ook wel de gewenste leegstand. Dit is de wenselijke leegstand voor het goed functioneren van de vastgoedmarkt. Gezien het jaartal en de omschrijving van de begrippen in dit rapport, sluit het niet volledig aan bij de huidige marktomstandigheden.

In het boek ‘Transformatie van kantoorgebouwen’ (van der Voordt – 2007) worden de verschillende vormen van leegstand preciezer omschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen dertien vormen, verdeeld over vier groepen.

Geaccepteerde leegstand

- Aanvangsleegstand: leegstand die is ontstaan direct na de oplevering van een nieuwbouw- of renovatieproject.
- Natuurlijke leegstand: de gemiddelde leegstand voor een bepaald type vastgoed binnen een bepaalde markt dat als natuurlijk wordt aanschouwen.
- Mutatieleegstand: leegstand in de periode van de wisseling van huurders.
- Frictieleegstand: leegstand van een ruimte voor maximaal één jaar, waarvoor op korte termijn geen nieuwe huurder te vinden is. Het vinden van een nieuwe huurder wordt niet als problematisch beschouwd.

Problematische leegstand

- Langdurige leegstand: de overgang van frictieleegstand. Hierbij is het vinden van een nieuwe huurder wel problematisch tot een periode van maximaal twee jaar.
- Operationele leegstand: leegstand dat wordt veroorzaakt door een te laag prestatieniveau van het object (uitstraling, structuur, maatvoering, geleiding, voorzieningen).

Dramatische leegstand

- Structurele leegstand - kansarm: leegstand die ontstaat na drie jaar frictie en langdurige leegstand zonder enig perspectief op verder verhuur.
- Structurele leegstand – kansloos: leegstand die ontstaat na twee jaar langdurige leegstand, waarbij perspectief op verdere verhuur ontbreekt en wanneer het object niet voldoet aan de marktvrage (functionaliteit en prestaties).
- Locationele leegstand: structurele kansloze leegstand die niet voldoet aan de vestigingsplaatsfactoren van huurders.

Administratieve leegstand

- Economische leegstand: als leegstand aangemerkte consequenties van gederfd rendement door verleende concessies als gevolg van een aanbodsituatie onder het vraagniveau van de markt.
- Excess leegstand (verschil): duur van structurele leegstand als verschil tussen de daadwerkelijke en natuurlijke leegstand, wanneer het perspectief op een aanvaardbaar rendement ontbreekt.
- Financiële leegstand: de administratieve aanduiding van de financiële nadelen van leegstand in de vorm van inkomstenderving.
- Zuivere leegstand: de administratieve aanduiding van de feitelijke duur en de financiële nadelen van een bepaalde leegstandsperiode. Hierbij wordt de leegstand door bouwtechnische activiteiten niet meegerekend.

In het boek 'Onroerend goed als belegging' worden tevens een aantal categorieën en definities van leegstand omschreven (van Gool et al. – 2007). Frictieleegstand wordt gedefinieerd als een tijdelijke vorm van leegstand die ontstaat door de verhuizing van een organisatie. Het gaat om ruimten die maximaal één jaar leeg staan en waarvoor het vinden van een nieuwe huurder niet als probleem wordt beschouwd. In Zuidema & van Elp (2010) wordt verondersteld dat 4% a 5% leegstand gangbaar is op de kantorenmarkt. In een onderzoek van Sanderson et al. (2006) is de frictieleegstand berekend. Voor Europa is de gemiddelde frictieleegstand vastgesteld op 6,7%. Naast frictieleegstand worden de termen aanvangsleegstand en structurele leegstand tevens gedefinieerd. Onder aanvangsleegstand verstaat men leegstand die ontstaat na de oplevering van een nieuwbouw vastgoedontwikkeling. Onder structurele leegstand verstaat men een ruimte of object dat gedurende drie achtereenvolgende jaren wordt aangeboden op de markt. Dit zijn de definities die gebruikt worden door marktpartijen (DTZ Zadelhoff & Dynamis – 2012). Er zijn echter ook partijen die een andere termijn vaststellen voor structurele leegstand. In dit rapport, zal echter de termijn van drie jaar worden aangehouden.

2.2. Het ontstaan van leegstand

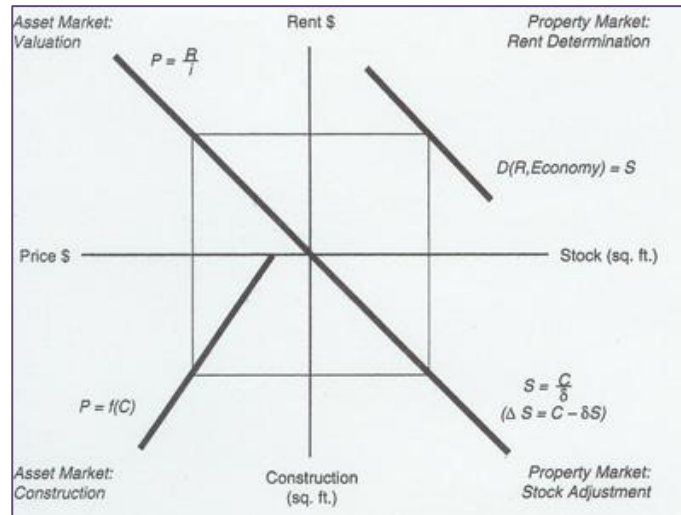
Leegstand ontstaat door een combinatie van factoren die kenmerkend zijn voor de vastgoedsector. Met behulp van het vier kwadrantenmodel (Dipasquale & Wheaton – 1996) en de vastgoedcyclus wordt de werking van de kantorenmarkt toegelicht. Op basis hiervan kunnen de oorzaken van leegstand worden achterhaald.

2.2.1. Vier kwadrantenmodel

In figuur 1 is het vier kwadrantenmodel weergegeven. In de onderstaande alinea's worden deze kwadranten toegelicht.

In het eerste kwadrant wordt de huurprijs (Rent) vastgesteld op basis van de voorraad (Supply) en de vraag (Demand) naar onroerend goed. In figuur 1 wordt een evenwichtssituatie weergegeven. De vraag is in deze situatie gelijk aan het aanbod. Zodra de vraag naar vastgoed stijgt, zal de diagonale lijn in kwadrant 1 omhoog schuiven. Dit betekent dat bij dezelfde voorraad de huurprijzen van het vastgoed omhoog gaan. Er zit namelijk een grens aan de capaciteit van de voorraad. Op het moment dat de vraag

Figuur 1: vier kwadrantenmodel



toeneemt, kan het aanbod niet direct reageren, dat een prijsstijging tot gevolg zal hebben. Het in-elastische aanbod kan niet direct reageren vanwege de lange voorbereidingstijd en bouwtijd van onroerend goed. Dit wordt ook wel het vertragingseffect genoemd. Hierdoor ontstaat een huurprijsstijging als gevolg van een toenemende vraag.

Bron: DiPasquale & Wheaton - 1996

In het tweede kwadrant wordt de waarde (Price) van het vastgoed vastgesteld. Dit gebeurt op basis van de huurprijs (Rent) en de kapitalisatieratio (Cap rate). Wanneer de huurprijs gedeeld wordt door de kapitalisatieratio, komt de waarde van het vastgoed tot stand. De huurprijs komt, zoals besproken in de vorige alinea, tot stand door vraag en aanbod. De kapitalisatieratio wordt bepaald door de lange termijn rentevoet, de verwachte huurstijging, het risico en de belasting. De kapitalisatieratio is een afgeleide van de rendementseis die door beleggers wordt gehanteerd. Hoe lager deze eis, hoe hoger de waarde van het vastgoed. Wanneer er een stijging van de huurprijs optreedt, zal dit tevens gevolgen hebben voor de waarde van het vastgoed. Een hogere huurprijs heeft een hogere waarde van het vastgoed tot gevolg.

In het derde kwadrant wordt het nieuwbouwniveau vastgesteld. Dit gebeurt op basis van de waarde van het vastgoed (Price) en de vervangingswaarde (F). In figuur 1 is de waarde van het vastgoed gelijk aan de vervangingswaarde. De prijs van onroerend goed moet een minimaal prijsniveau bereikt hebben om de bouwkosten te compenseren. Vandaar dat de diagonale lijn niet vanuit de oorsprong begint. Wanneer de waarde van het vastgoed stijgt wordt er een stimulans gecreëerd voor ontwikkelaars om meer te ontwikkelen. Dit leidt tot een hoger bouwniveau (Construction).

In het vierde kwadrant wordt de voorraad aangepast op basis van het bouwniveau en de sloopratio. De sloopratio is bepalend voor de diagonale lijn. Wanneer de sloopratio hoog is, moet er veel bijgebouwd worden om het bestaande voorraadniveau te behouden. Wanneer het bouwniveau sneller stijgt dan de sloopratio, zal de voorraad stijgen. Een stijging van de voorraad heeft weer gevolgen voor de huurprijs. Bij een zelfde vraag en een stijgend aanbod zal de huurprijs afnemen. Door een daling van de huurprijs zal de waarde van het vastgoed en het bouwniveau tevens afnemen. Hierdoor ontstaat er wederom een evenwichtssituatie.

Het model geeft de werking van de kantorenmarkt overzichtelijk weer, maar aan het begrip leegstand wordt echter geen aandacht besteed door Dipasquale & Wheaton. Dit is de aanleiding geweest voor Colwell om in 2002 de variabele leegstand aan het model toe te voegen. Deze is toegevoegd aan het kwadrant 'voorraad aanpassing'. Colwell gaat er vanuit dat wanneer de markt zich in een evenwichtssituatie bevindt er sprake is van natuurlijke leegstand. Deze natuurlijke leegstand kan variëren in grootte. Deze variaties zijn echter van tijdelijke aard vanwege de natuurlijke aanpassingen van het model. De aanpassingen vinden onder andere plaats door de reactie van de vraag. Colwell maakt onderscheid tussen twee vormen van vraag, namelijk de gebruikersvraag en de speculantenvraag. De gebruikersvraag zal dalen bij een stijging van de huurprijs. Terwijl de speculantenvraag zal toenemen wanneer de huurprijs stijgt. Een hogere huurprijs is aantrekkelijk voor een belegger gezien het hogere directe en indirecte rendement. In een situatie met veel leegstand (meer aanbod dan vraag) dalen de huurprijzen waardoor de gebruikersvraag toeneemt. Doordat de gebruikersvraag toeneemt, stijgen de huurprijzen en zal de speculantenvraag tevens toenemen. Hierdoor ontstaat er een evenwichtssituatie op de markt.

Dit gewijzigde model werkt alleen wanneer het leegstaande vastgoed kan concurreren met de overige objecten. Zodra dit niet het geval is, moeten de objecten worden afgeschreven. In het vierde kwadrant wordt de afschrijving weergegeven. Een hoge afschrijving betekent minder leegstand vanwege de stijging van de sloopratio.

2.2.2. Vastgoedcyclus

Uit onderzoek blijkt (Wheaton - 1999) dat de vastgoedsector, op basis van resultaten uit het verleden, wordt gekenmerkt door een cyclus. Andrew Baum (1999) heeft tevens een onderzoek uitgevoerd naar het cyclimatige karakter van commercieel vastgoed in Europa. Uit zijn onderzoek kan worden geconcludeerd dat er een duidelijke cyclus zichtbaar is op de vastgoedmarkt. Deze cyclus is voornamelijk zichtbaar op de kantorenmarkt. Het cyclische karakter van de vastgoedsector wordt veroorzaakt door economische conjunctuurschommelingen, de lange voorbereidings- en bouwtijd en het inefficiënte karakter van de vastgoedmarkt (van Gool et al. - 2007). Deze factoren zijn mede verantwoordelijk voor het ontstaan van leegstand.

Economische conjunctuurschommelingen

De vraag naar kantorenvastgoed wordt mede bepaald door de werkgelegenheid. Die op zijn beurt weer wordt beïnvloed door demografische en economische ontwikkelingen. Wanneer er een economische hoogconjunctuur heerst, zal de werkgelegenheid en de vraag naar kantoorruimte toenemen. Echter, voordat het aanbod is aangepast aan de nieuwe vraag, kan de economische conjunctuur al zijn omgeslagen. De rente heeft invloed op de economische groei. Wanneer de rente stijgt, zal de economische groei afnemen waardoor de vraag naar kantoorruimte eveneens zal afnemen. De economische conjunctuur heeft invloed op de vraag naar vastgoed. De gevolgen zijn in alle kwadranten te herleiden. Het verband tussen de economische conjunctuur en de vastgoedcyclus is onderzocht door Bodewes et al. (1992). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de Juglar cyclus en Kuznets cyclus belangrijk zijn voor het verband. Beide cycli kennen een opgaande fase (75%) en een neergaande fase (25%). De Juglar cyclus heeft een lengte van zeven tot elf jaar. Deze cyclus wordt veroorzaakt door veranderingen in de investeringen van kapitaalgoederen. Wanneer de investeringen toenemen lopen de winsten eveneens op. De Kuznets cyclus (ook wel bouwcyclus) heeft een lengte van tussen de 15 en 25 jaar. Deze cyclus is gebaseerd op de investeringen in de bouwsector, waarbij het

voornamelijk woningbouw betreft. Eén Kuznets cyclus bestaat in feite uit twee Juglar cycli. Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat een grote cyclus op de kantorenmarkt ongeveer 18 jaar in beslag neemt. Binnen deze 18 jarige cyclus zijn twee kleine cycli te onderscheiden van ieder 9 jaar.

Lange voorbereidings- en bouwtijd

In het vier kwadrantenmodel is het vertragingseffect al kort toegelicht. Het aanbod op de vastgoedmarkt kan op korte termijn niet voldoen aan de toenemende vraag. Het aanbod is hierdoor in-elastisch. Doordat het aanbod niet snel reageert ontstaan er tekorten. Wanneer ontwikkelaars zien dat de prijzen stijgen besluit men om meer te ontwikkelen. Tegen de tijd dat de projecten opgeleverd zijn kan de economische situatie alweer gewijzigd zijn. De periode van planvorming tot oplevering kan oplopen tot acht jaar (Schütte - 2002). Hierdoor kan er leegstand ontstaan. Grenadier (1995) concludeert in zijn onderzoek dat het gedrag van marktpartijen leidend is voor deze situatie. Marktpartijen bezitten namelijk ontwikkelingsopties. Wanneer de markt zeer gunstig is voor deze partijen, zijn deze opties het meest waard. Op dat moment besluit men om tot ontwikkeling over te gaan ondanks het vertragingseffect. Wanneer de markt zich op de top bevindt, vormt dit een prikkel voor ontwikkelaars om te starten met nieuwbouwontwikkelingen.

Inefficiëntie

De prijsontwikkeling op de kantorenmarkt is niet transparant. De kantorenmarkt bestaat uit regionale en functionele deelmarkten. Daarnaast zijn kantoren heterogene producten, waardoor het waarderen van deze objecten niet eenvoudig is. Om de marktwaarde te bepalen wordt er regelmatig gebruik gemaakt van de comparatieve waarde methode. Hierbij wordt de marktwaarde in een aantal gevallen afgeleid van objecten die niet vergelijkbaar zijn, wat tot verkeerde waarderingen leidt. De comparatieve waarde methode leidt tevens tot 'lagging and smoothing'. Om de waarde te bepalen wordt het object vergeleken met transacties uit het verleden. Hierdoor worden de actuele marktomstandigheden vertraagd (lagging) en vervlakt (smoothing) doorgevoerd. De oorzaak van dit fenomeen ligt volgens van Gool en Muller (2005) bij een gebrek aan informatie onder taxateurs. Daarnaast is het gedrag van taxateurs en de gebruiken in de taxatiewereld verantwoordelijk voor lagging and smoothing. In het vier kwadrantenmodel wordt geen rekening gehouden met de marktimperfecties. De marktimperfecties zorgen ervoor dat vraag en aanbod minder goed op elkaar zijn afgestemd. Geltner (1993) houdt wel rekening met een inefficiënte markt. De door Geltner ontwikkelde unsmoothing-methode is gebaseerd op de gedachte dat een taxatiewaarde een afgeleide is van de werkelijke nieuwe waarde en de vorige taxatiewaarde. De methode maakt gebruik van de vertrouwensfactor. Deze factor geeft aan hoeveel gewicht de taxateur geeft aan nieuwe informatie en vorige taxatiewaarden.

2.3. Ontwikkelingen op de kantorenmarkt

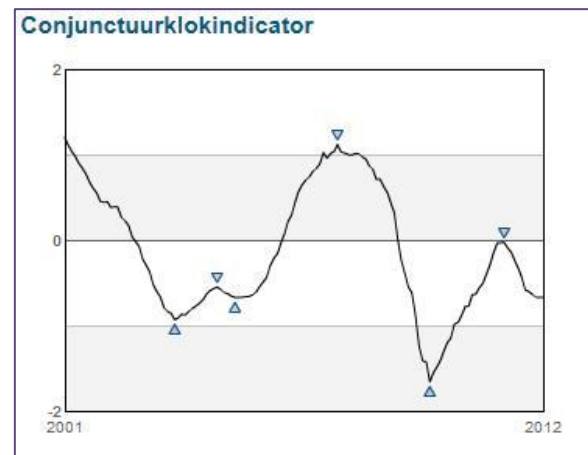
Om een overzichtelijk beeld te creëren van de voormalige, huidige en toekomstige situatie worden de ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde van de kantorenmarkt toegelicht. Ten slotte worden de gevolgen van deze situaties op de leegstand besproken.

2.3.1. Vraag

De vraag naar kantoorruimte is afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen. Daarnaast zijn relevante trends op het gebied van ruimtegebruik tevens van invloed op de vraag naar vierkante meters kantoorruimte.

Economische ontwikkelingen

De economische ontwikkelingen worden weergegeven op basis van de conjunctuur. Het CBS heeft een instrument ontwikkeld om de conjuncturele ontwikkelingen in de Nederlandse economie weer te geven middels de zogenoemde conjunctuurklok indicator (figuur 2). In dit instrument worden de cyclische



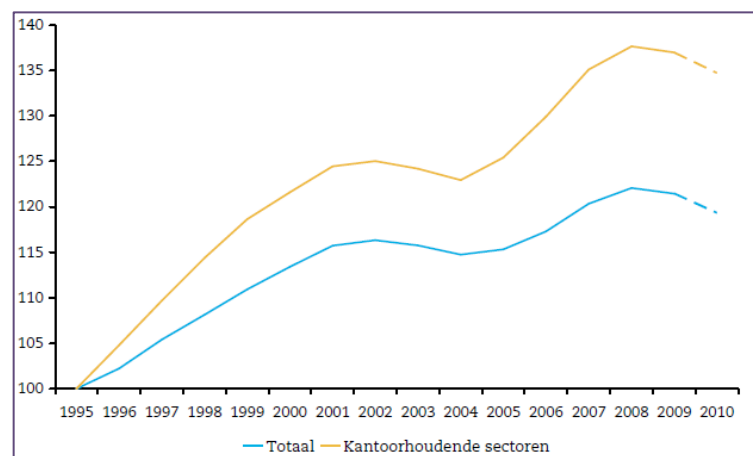
Bron: CBS - 2012

ontwikkelingen van vijftien geselecteerde macro-economische indicatoren in samenhang weergegeven (CBS - 2012). De ontwikkeling van de werkgelegenheid wordt beïnvloed door economische ontwikkelingen. Werkgelegenheid is een belangrijke factor voor de vraag naar kantoorruimte. Dit kan ook worden geconcludeerd uit het onderzoek van Hendershott et al. (1999). Wanneer de werkgelegenheid sterk toeneemt, stijgt de vraag naar kantoorruimte wat een toename van kantoorontwikkelingen tot gevolg heeft.

In figuur 3 is de ontwikkeling van de werkgelegenheid weergegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de totale en de kantoorhoudende werkgelegenheid. Wat opvalt is dat het aantal mensen met een kantoorbaan sneller toeneemt dan de totale werkgelegenheid. Dit betekent dat de dienstensector blijft groeien. Wanneer figuur 2 en 3 met elkaar worden vergeleken zijn er enige gelijkenissen te constateren.

Figuur 3: ontwikkelingen werkgelegenheid

In figuur 2 is er een daling weergegeven van de conjunctuur vanaf 2001. Deze daling is in figuur 3 tevens zichtbaar. Wanneer het economisch slechter gaat, heeft dit invloed op de werkgelegenheid. De stijging tot 2007, in figuur 2, is tevens te herleiden in figuur 3. Opvallend is wel dat het verschil tussen de totale werkgelegenheid en de werkgelegenheid in de kantoorsector de afgelopen jaren groter is geworden. Naar



Bron: CBS - 2012

verwachting zal de werkgelegenheid tot 2020 licht groeien. Wanneer deze periode is verstreken verwacht men dat de werkgelegenheid geleidelijk zal afnemen. Dit komt niet ten goede aan de vraag naar kantoorruimte (Zuidema & van Elp – 2010). De onzekerheid is echter groot. De Europese schulden crisis kan de economische groei remmen waardoor de werkgelegenheid eerder zal kunnen dalen (CPB – 2011).

Demografische ontwikkelingen

De demografische gegevens zijn van invloed op de vraag naar kantoorruimte. Voornamelijk de ontwikkelingen van de beroepsbevolking zijn van belang. De Nederlandse beroepsbevolking daalt momenteel geleidelijk (CBS – 2012). De oorzaak van deze afname ligt bij de vergrijzing, de groep gepensioneerden neemt toe waardoor de beroepsbevolking afneemt. Deze trend is echter niet in heel Nederland te constateren, in de Randstad blijft de beroepsbevolking wel stijgen. Op basis van de verwachtingen van het CBS zal de beroepsbevolking de komende 30 jaar dalen door de toenemende vergrijzing. Een afname van de beroepsbevolking heeft negatieve invloed op de vraag naar kantoorruimte. Deze ontwikkeling is in 2004 onderzocht door Brounen en Eichholtz. Uit het onderzoek blijkt dat de kantorenmarkt afhankelijk is van de dalende beroepsbevolking. De kantorenmarkt moet zich aanpassen aan deze nieuwe demografische situatie. De vraag naar kantoorruimte zal verder dalen waardoor deze uit de markt onttrokken moet worden, aldus Brounen en Eichholtz. De mogelijkheid bestaat dat deze situatie zich ook in Nederland zal voordoen.

Trends

De afgelopen jaren is het gemiddelde aantal vierkante meters verhuurbare vloeroppervlak per werkplek gedaald (Steinmaier – 2011). In 2003 bedroeg het gemiddelde aantal vierkante meters per werkplek nog 22,5m². In 2008 bedroeg dit 18,5m². Deze daling is onder andere het gevolg van Het Nieuwe Werken (HNW). Dit is een huisvestingstrend waarbij mensen en organisaties flexibeler omgaan met arbeidstijd en werkomgeving. Hierbij maakt men gebruik van de laatste technologieën. De besparing van ruimte staat niet per definitie voorop. Het Nieuwe Werken draagt ook bij aan een hogere flexibiliteit, lagere mobiliteitskosten en een verhoging van de productiviteit. Twynstra Gudde verwacht dat de komende jaren 10% minder kantoorruimte nodig is. Dat betekent dat er totaal ongeveer drie miljoen vierkante meter kantoorruimte minder gebruikt zal worden. Deze trend heeft een negatieve invloed op de vraag naar kantoorruimte. Daarnaast zijn de eisen van gebruikers veranderd ten aanzien van kantoorruimte. Door veranderende werkprocessen en organisaties worden er andere eisen gesteld dan voorheen. Het gevolg hiervan is dat de bestaande voorraad minder goed aansluit op de nieuwe eisen van de gebruikers.

Concluderend

Gezien de economische ontwikkelingen, de demografische ontwikkelingen en de huidige trends op de kantorenmarkt is de verwachting dat de netto vraag naar kantoorruimte zal dalen. Dit betekent dat de leegstand alleen maar zal toenemen wanneer de voorraad gelijk blijft.

2.3.2. Aanbod

Het aanbod van kantorenvastgoed kan worden onderverdeeld in het bestaande aanbod en nieuwbouwontwikkelingen.

Bestaand aanbod

Een ontwikkeling bij het bestaand aanbod van kantoorruimte is veroudering. De objecten zijn op bouwkundig gebied niet verouderd, maar de gebruiksmogelijkheden voldoen niet meer aan de eisen van de huidige gebruiker (Remøy – 2010). Dit wordt ook wel economische veroudering genoemd (Meurs – 2009). De panden voldoen dan niet meer aan de huidige eisen. Deze situatie kan ontstaan wanneer het aanbod stijgt of wanneer de vraag daalt.

Nieuwbouw

Nieuwbouwprojecten spelen een belangrijke rol bij de aanbodzijde van de kantorenmarkt. De afgelopen jaren is het nieuwbouwwolume sterk afgenomen als gevolg van de economische crisis. Echter, niet in elke regio is het nieuwbouwwolume afgenomen. In de omgeving van Rotterdam, Amsterdam en Den Haag blijft het niveau relatief hoog. Dit heeft te maken met de veranderende eisen van eindgebruikers. Gebruikers kiezen voor nieuwbouw omdat veelal de bestaande bouw niet eenvoudig aan de gestelde eisen aanpasbaar is. Daarnaast spelen kwalitatieve aspecten een rol zoals uitstraling, architectuur en duurzaamheid. De vraag naar nieuw aanbod kan getypeerd worden als een vervangingsvraag (Steinmaier – 2011). Gebruikers zijn op zoek naar nieuwe objecten van een hogere kwaliteit. Door deze vervangingsvraag ontstaat er leegstand op bestaande locaties.

Ondanks de afname van het nieuwbouwwolume blijft de voorraad kantoorruimte toenemen. Nieuwbouwontwikkelingen kunnen alleen worden uitgevoerd wanneer de gemeente medewerking verleent. Gemeenten genereren opbrengsten met de uitgifte van grond aan projectontwikkelaars. Wanneer een nieuw kantoorcomplex wordt gerealiseerd zal de concurrentiepositie van de betreffende gemeente verbeteren. De werkgelegenheid binnen de gemeente blijft namelijk behouden of zal stijgen. Het nadeel is wel dat de leegstand zal toenemen binnen de gemeente. Door deze manier van handelen ontstaat er concurrentie tussen gemeenten. Door het ontbreken van een regionale aanpak inzake het gronduitgifte beleid, komt dit de leegstand niet ten goede.

Naast gemeenten, spelen ook huurders een belangrijke rol bij nieuwbouwprojecten. Voornamelijk de grotere bedrijven hebben veel macht als huurder. Deze bedrijven kunnen gebruiken maken van een aantrekkelijke financiële constructie. Door de veranderende kwaliteitseisen zijn bedrijven op zoek naar nieuwe kantoorlocaties. Aangezien de grond vaak in eigendom is van de gemeente, kloppen bedrijven daar aan voor de gronduitgifte. De gemeente verdient door middel van de gronduitgifte en behoudt een bedrijf binnen de gemeente dat weer tot extra werkgelegenheid leidt. Door het ontbreken van een regionale aanpak concurreren de gemeenten namelijk met elkaar. Nadat de gemeente de grond heeft toegezegd aan een bedrijf (toekomstig huurder) wordt een projectontwikkelaar benaderd door hetzelfde bedrijf. De projectontwikkelaar mag het complex realiseren en het bedrijf tekent een huurcontract van 10-15 jaar. Door het ondertekenen van een huurcontract stijgt de waarde van het te realiseren object. De projectontwikkelaar verkoopt het pand aan een belegger en ontvangt hiervoor de winst. De huurder tekent echter alleen als hij mee mag delen in de winst die de projectontwikkelaar realiseert door toegevoegde waarde van het huurcontract. De constructie heeft op korte termijn voordelen voor alle betrokken partijen. De huurder heeft een nieuw pand

en deelt mee in de winst. De ontwikkelaar mag het realiseren en deelt ook mee in de winst. De gemeente verdient met de gronduitgifte en de werkgelegenheid stijgt. En de belegger heeft een nieuw object en ontvangt de directe en indirecte opbrengsten. Op lange termijn ontstaan echter nadelen voor de gemeente en belegger. Door de ontwikkeling van een nieuw pand kan de leegstand in de gemeente toenemen. De belegger ontvangt 10-15 jaar huurinkomsten. Na deze periode loopt de belegger het risico dat het pand niet meer verhuurd wordt. De huurder kan dezelfde constructie opnieuw uitvoeren als de gemeente het beleid niet wijzigt. Het vermoeden bestaat dat KPMG gebruik heeft gemaakt van deze constructie in Amstelveen (Liefland – 2011).

Naast nieuwbouw heeft sloop of herontwikkeling invloed op het aanbod. Bij herontwikkeling verandert de functie van een kantoorpand. Deze kan worden getransformeerd naar bijvoorbeeld studentenwoningen of hotel. Hierdoor worden er kantoor vierkante meters onttrokken uit de markt. Dit wordt echter in beperkte mate toegepast (Bak – 2010). Uit een onderzoek van Bak blijkt dat 62% van de voorraad die wordt onttrokken is gesloopt.

Concluderend

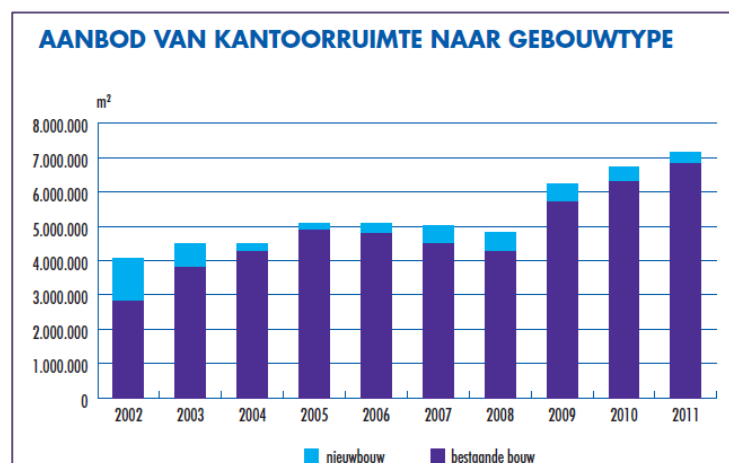
Het nieuwbouwwolume is momenteel groter dan het aanbod dat wordt onttrokken uit de markt. Hierdoor neemt de voorraad kantoorruimte toe dat van invloed is op het leegstandniveau. De kans bestaat dat deze voorraad verouderd raakt.

2.3.3. Leegstand

De afnemende vraag en het stijgende aanbod veroorzaakt leegstand. Daarnaast heeft de huidige economische situatie ook geen positieve invloed. Vraag en aanbod sluiten niet voldoende op elkaar aan waardoor er leegstand ontstaat. Uit de vorige paragrafen kunnen we concluderen dat de kantorenmarkt een cyclisch karakter heeft, dat wordt veroorzaakt door economische conjunctuurschommelingen, de lange voorbereidings- en bouwtijd en het inefficiënte karakter van de vastgoedmarkt. Gezien de huidige trends, economische en demografische ontwikkelingen is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte in de komende jaren zal afnemen. Wanneer het aanbodniveau dusdanig hoog blijft, betekent dit dat de leegstand verder zal stijgen dat de afgelopen jaren al het geval is geweest. In figuur 4 is de ontwikkeling van het aanbod aan kantoorruimte weergegeven.

Figuur 4: aanbod van kantoorruimte

Vanaf 2002 is het aanbod van kantoorruimte aanzienlijk gestegen. De totale voorraad leegstaande kantoorruimte bedroeg ultimo 2011 circa 14,5%. Dit aanbod bestaat voornamelijk uit oudere gebouwen. Ruim 62% van de leegstaande objecten is ouder dan 18 jaar. Het aanbod dat structureel leeg staat is 36% van het totale aanbod. Het percentage leegstaande nieuwbouw is de afgelopen jaren gedaald.



Bron: NVM – 2012

3. Negatieve effecten

De definitie, het ontstaan en de ontwikkeling van leegstand zijn in het vorige hoofdstuk behandeld. In dit hoofdstuk worden de gevolgen van leegstand voor de maatschappij en voor eigenaren toegelicht.

3.1. Negatieve effecten maatschappij

Leegstand kan diverse negatieve effecten voor de maatschappij veroorzaken. De gemeente behartigt de belangen van de maatschappij en kan maatregelen nemen om deze negatieve effecten te reduceren. Een gebied dat wordt gekenmerkt door veel leegstand heeft een negatieve uitstraling. Een structureel overaanbod kan leiden tot een verslechtering van het imago. Voornamelijk wanneer de leegstand zich concentreert in bepaalde delen van een gemeente (Janssen-Jansen – 2010). De negatieve uitstraling en het verslechterde imago kan schadelijk zijn voor de concurrentiepositie van gemeenten of regio's (TNO – 2009). Bedrijven vestigen zich minder snel in onaantrekkelijke gebieden met een negatieve uitstraling vanwege een structureel overaanbod. Dit heeft direct invloed op de vraag naar kantoorruimte. Voor bestaande bedrijven in deze gebieden vormt de hoeveelheid leegstand een pushfactor om het gebied te verlaten. Hierdoor ontstaat een negatieve spiraal. Wanneer bedrijven locaties binnen de gemeente verlaten kan dit tevens zorgen voor een daling van de werkgelegenheid.

Naast de verslechterde concurrentiepositie voor een gemeente kunnen er meerdere negatieve effecten ontstaan. Gebieden met veel leegstand kunnen te maken krijgen met verloedering, een hogere mate van criminaliteit en vandalisme (Remøy & van der Voordt – 2007). Bij langdurig leegstaande panden is er regelmatig sprake van vernielde ramen en graffiti. Daarnaast bestaat het risico dat panden worden gekraakt. Het kraken gaat doorgaans gepaard met geluidsoverlast en verwaarlozing (Hoopen et al. – 2008). Vanwege de leegstaande objecten is er minder toezicht waardoor de veiligheid, leefbaarheid en levendigheid wordt aangetast (Herrema – 2008). Door het verminderde toezicht kunnen deze effecten ontstaan die nadelig zijn voor de maatschappij. Daarnaast hebben deze effecten ook nadelige gevolgen voor het imago van een regio of gemeente (Remøy & van der Voordt – 2011).

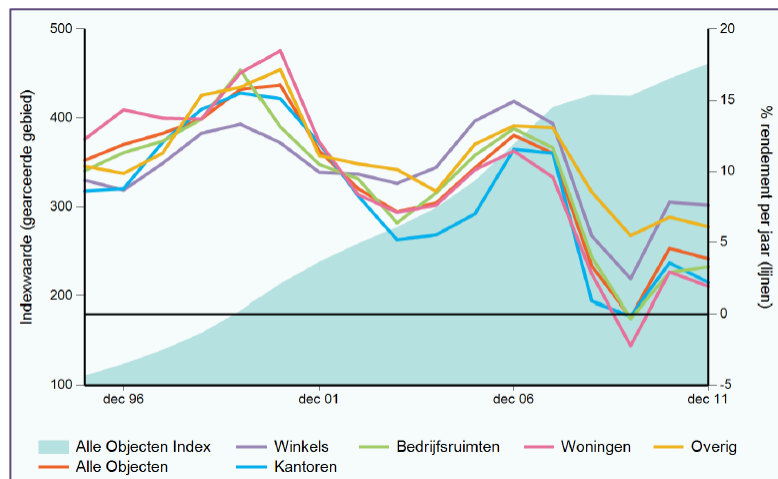
Wanneer de reputatie van een gebied verslechtert, heeft dit een negatieve invloed op de waarde van het vastgoed en de grond. Niet alleen voor de leegstaande objecten, maar ook voor de omliggende panden door de verslechtering van de uitstraling. De lagere grondprijzen kunnen nadelig zijn voor zowel de gemeente als voor de eigenaar van de grond. De gemeente loopt inkomsten mis dat nadelig is voor de maatschappij. Het verslechterde imago en de verloedering is schadelijk voor de leefbaarheid van een gebied. De gemeente moet investeren om de leefbaarheid van het gebied te waarborgen. De kosten voor de gemeente stijgen en de opbrengsten dalen. Dit heeft nadelige effecten op de gemeentelijke begroting en de maatschappij. Deze effecten komen niet per definitie voor bij leegstand, maar de kans dat deze effecten plaats vinden nemen wel toe.

3.2. Negatieve effecten eigenaren

Naast de negatieve effecten die kunnen ontstaan voor de maatschappij, ondervindt de eigenaar deze ook. Deze effecten zijn zichtbaar bij het directe en indirecte rendement (Bak – 2009). Het directe rendement, ook wel exploitatierendement, bestaat uit de huurinkomsten minus de exploitatiekosten van het onroerend goed (van Boom & van den Brink – 2007). Wanneer de huurovereenkomst wordt beëindigd heeft de eigenaar te maken met huurderoving. In figuur 5 is het directe rendement weergegeven per vastgoedsector. De afgelopen jaren is het directe rendement gedaald voor alle vastgoedsectoren. De kantoren- en woningmarkt hebben te maken met de grootste daling op het rendement. In deze figuur is tevens het cyclische karakter van de vastgoedmarkt duidelijk zichtbaar.

Wanneer de huurovereenkomst is beëindigd moet de eigenaar op zoek naar een nieuwe huurder. Het zoeken van een nieuwe huurder brengt in veel gevallen kosten met zich mee. Om de bestaande huurder te behouden worden er regelmatig incentives aangeboden. De meest voorkomende incentives zijn huurvrije perioden. Dit heeft tevens een negatief effect op het resultaat.

Figuur 5: Nederlandse Vastgoedindex



Bron: IPD / ROZ – 2011

Naast het directe rendement heeft het indirecte rendement ook te maken met een daling. Het indirecte rendement bestaat uit de valutaschommelingen, verkoopwinst en de op- en afwaarderingen van het vastgoed (van Boom & van den Brink – 2007). Wanneer de huurovereenkomst is beëindigd daalt de waarde van het pand. Bij verkoop levert dit een negatief resultaat op voor het indirecte rendement. Eigenaren zijn daarom bereid om huurders diverse kortingen aan te bieden zodat de huurcontracten verlengd worden. Naast kortingen bieden eigenaren ook mogelijkheden aan om panden te verbouwen zodat deze beter aansluiten bij de wensen van de huurders. Voornamelijk op het gebied van duurzaamheid worden forse investeringen voorgesteld (Lemmens – 2011). Huurders blijven echter gevoelig voor nieuwbouwprojecten waardoor leegstand alleen maar toeneemt.

In de vorige paragraaf wordt beschreven dat leegstand de mate van vandalisme kan vergroten. De oorzaak van het toenemend vandalisme ligt onder andere bij het beperkte toezicht op de objecten. Dit zorgt weer voor extra kosten voor de eigenaar. Daarnaast vermindert de aandacht voor het onderhoud aan de panden.

De eigenaar heeft te maken met minder direct en indirect rendement. De kosten van het leegstaande object blijven aanwezig. Zo dient de eigenaar rente te betalen over het vreemd vermogen wanneer hiermee gefinancierd is. De overige kosten bestaan onder andere uit de WOZ-premie, eventuele erfpacht, verzekeringen, nutsvoorzieningen, beheer en meerjarig onderhoud. De opbrengsten in de vorm van direct en indirect rendement blijven achterwege, maar de kosten blijven aanwezig.

4. Beschikbare maatregelen

Uit het voorgaande hoofdstuk kan geconcludeerd worden dat leegstand negatieve effecten kan opleveren voor zowel gemeenten als eigenaren. Deze partijen hebben de beschikking over een aantal maatregelen. In dit hoofdstuk worden de mogelijke maatregelen besproken die gemeenten en eigenaren kunnen nemen om leegstand te reduceren.

4.1. Maatregelen gemeenten

Gemeenten in Nederland hebben diverse mogelijkheden om leegstand te beheren en te reduceren. In het rapport 'Leegstand te lijf' gepubliceerd door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten worden diverse mogelijkheden weergegeven om leegstand zowel op de lange, als korte termijn te beheren (2011). Een aantal van deze maatregelen zijn mogelijk door de invoering van de Wet kraken en leegstand in 2010. Deze Wet heeft als doel om het kraken en de leegstand te bestrijden. De Wet bepaalt dat het kraken van panden strafbaar is als misdrijf. Dit is echter geen instrument om leegstand tegen te gaan. De leegstandverordening biedt deze mogelijkheden wel. In de komende deelparagrafen worden de maatregelen toegelicht.

4.1.1. Korte termijn beheer

Op de korte termijn kunnen gemeenten een aantal acties ondernemen. Deze maatregelen worden hieronder weergegeven. Het betreft hier maatregelen die direct kunnen worden uitgevoerd.

Gesprekken met eigenaren

Gemeenten kunnen met eigenaren van leegstaande objecten gesprekken voeren om tot een gezamenlijke oplossing te komen. Het voordeel hiervan is dat beide partijen op de hoogte zijn van elkaars wensen en bedoelingen. Tijdens het gesprek kan worden achterhaald wat de oorzaak van de leegstand is en welke aanpassingen gedaan kunnen worden met medewerking van de gemeente en eigenaar. De mogelijkheden van tijdelijk gebruik kunnen tevens besproken worden.

Leegstandbeheer

Gemeenten hebben de mogelijkheid om gebruik te maken van professionele leegstandbeheerders. De belangen van deze partijen zijn verenigd in de Vereniging Leegstandbeheerders Nederland (VLBN). Leegstandbeheerders beschikken over een database met mensen die op zoek zijn naar woon- of werkruimte. In overleg met eigenaren van leegstaand vastgoed wordt een beheersovereenkomst gesloten. Dit geeft leegstandbeheerders de mogelijkheid om tijdelijke gebruikers in het vastgoed te plaatsen. Deze tijdelijke gebruikers hebben geen huurbescherming gezien de lage vergoeding voor het gebruik van het vastgoed. Dit biedt eigenaren meer flexibiliteit en gebruikers een goedkope tijdelijke woon- of werkruimte. Gemeenten hebben de mogelijkheid om het vastgoed in eigendom op deze wijze tijdelijk in te vullen en het draagt bij aan de maatschappelijke behoefte van woon- en werkruimte. Wanneer het om gemeentelijk vastgoed gaat, heeft men de mogelijkheid om te sturen op de invulling hiervan. Bij een object van een andere eigenaar is dit niet mogelijk als het binnen het bestemmingsplan past.

Inventarisatie bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen zijn potentiële nieuwbouwlocaties opgenomen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om de vraag te toetsen aan het aanbod van deze locaties. Naast de eigen gemeente is het belangrijk dat men tevens rekening houdt met de ontwikkelingsplannen op regionaal niveau. Gemeenten dienen de bouwplannen regionaal af te stemmen vanwege de regionale schaal van de markt. Wanneer dit niet gebeurt, concurreren gemeenten met elkaar waardoor er meer leegstand kan ontstaan. De gemeenten hebben echter wel te maken met een dilemma. Het uitgeven van grond voor nieuwbouwprojecten levert namelijk inkomsten op. Dit is echter een korte termijn gedachte want op lange termijn ontstaat er meer leegstand.

Tijdelijk gebruik

Gemeenten hebben de mogelijkheid om tijdelijk gebruik toe te staan, dit gebruik moet wel overeenkomen met de bestemming van het vastgoed. Belangrijk is dat de eisen van het bouwbesluit ook worden nageleefd. Tijdelijke verhuur is een mogelijkheid om leegstand te reduceren. De gemeenten moeten hiervoor wel een vergunning verlenen. De vergunning is geldig voor een maximale periode van twee jaar en kan vervolgens per jaar verlengd worden tot een maximum van vijf jaar. Voor tijdelijke verhuur kan gebruik worden gemaakt van leegstandbeheerders.

4.1.2. Lange termijn beheer

Naast maatregelen voor de korte termijn, beschikken gemeenten tevens over instrumenten om leegstand op de langere termijn te beheren en te reduceren. Deze worden hieronder weergegeven. Deze maatregelen kunnen niet direct worden uitgevoerd gezien het beleidsmatige karakter.

Leegstand opnemen in structuurvisie

In de structuurvisie wordt de basis gelegd voor het ruimtelijke beleid van een gemeente. Wanneer leegstand hier expliciet in is opgenomen, kan er bij beleidskeuzes rekening mee worden gehouden. Het ruimtelijke beleid kan hierdoor beter worden afgestemd op leegstand.

Hanteren van transformatiebeleid

Transformatie van kantoren is een veel besproken onderwerp (SEV – 2012). Bij transformatie wordt een kantoorpand omgebouwd tot bijvoorbeeld een wooncomplex. Een transformatie vindt alleen plaats wanneer het financieel haalbaar is. Daarnaast is het beleid van de gemeenten cruciaal. De gemeente is verantwoordelijk voor het verlenen van de vereiste vergunningen. Door middel van een transformatiebeleid ontstaat er duidelijkheid over de mogelijkheden voor eigenaren en ontwikkelaars. In het transformatiebeleid moeten de bouw- en milieuregelgeving zijn opgenomen. Een transformatie moet voldoen aan het bouwbesluit. In het bouwbesluit worden de technische voorschriften beschreven. Daarnaast moeten de regels ten aanzien van de brandveiligheid en Wet geluidhinder worden nageleefd. Voor woonruimte gelden strengere eisen dan voor kantoorruimte. De investering voor een transformatie is relatief hoog om aan deze eisen te voldoen. Met de invoering van een transformatiebeleid kan er meer duidelijkheid ontstaan over deze eisen.

Wijzigen bestemmingsplan

Gemeenten hebben de mogelijkheid om een globaal of gedetailleerd bestemmingsplan vast te stellen. Een globaal bestemmingsplan biedt voor diverse partijen mogelijkheden om nieuwe initiatieven te ontplooiën. Echter, dit kan ook leiden tot ongewenste initiatieven. Het is

belangrijk dat gemeenten enige vormen van flexibiliteit in de bestemmingsplannen opnemen. Dit is mogelijk middels binnenplanse afwijkingsregels, wijzigingsbevoegdheden en uitwerkingsplichten. Gemeenten kunnen ook tijdelijke bestemmingen toestaan. Dit is mogelijk voor een maximale termijn van vijf jaar en het mag de definitieve bestemming niet in de weg staan.

Herbestemming

Gemeenten kunnen de mogelijkheden van herbestemming onderzoeken voor leegstaande kantoren. Hierbij is de financiële haalbaarheid wederom doorslaggevend. Daarnaast is de locatie van groot belang of het pand in aanmerking komt voor een herbestemming. Gemeenten kunnen subsidieregelingen introduceren om herbestemming te stimuleren op gewenste locaties.

Grondbeleid

Middels het grondbeleid kunnen gemeenten nieuwe ontwikkelingen beperken. Dit is mogelijk door terughoudend te zijn met de gronduitgifte voor nieuwe kantoorontwikkelingen. Gemeenten kunnen eerst de mogelijkheden op bestaande locaties onderzoeken voordat men grond gaat uitgeven. Hierbij kan men gebruik maken van de SER-ladder. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Maak gebruik van de beschikbare ruimte, of maak deze ruimte geschikt door middel van herstructurering.
2. Maak van deze ruimte optimaal gebruik (ondergronds bouwen, hoogbouw, technische vernieuwingen of multifunctioneel ruimtegebruik).
3. Als punt 1 en 2 geen mogelijkheden bieden kan er worden overgegaan tot uitgifte van grond.

Regionale afstemming

Gemeenten kunnen op regionaal niveau de nieuwbouwlocaties op elkaar af stemmen. Doordat er concurrentie bestaat tussen gemeenten kan de leegstand toenemen. Het is daarom belangrijk dat men regionaal gaat samenwerken. Deze samenwerking kan bestaan uit een maandelijks overleg waarin bindende afspraken worden vastgelegd. Naast dat de leegstand gereduceerd kan worden kunnen gemeenten specifieke kennis delen.

Leegstandverordening

Middels de leegstandverordening, afkomstig uit de Wet kraken en leegstand, is het mogelijk om de leegstand actief te beheren. In de leegstandverordening kunnen gemeenten bijvoorbeeld regels vaststellen voor eigenaren van onroerend goed, waarin men verplicht wordt, leegstand van een object te melden. Het pand moet minimaal zes maanden leeg staan, waarna de eigenaar verplicht is om de leegstand te melden. Wanneer de eigenaar dit niet doet kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen van maximaal €7.500,-. De gemeente kan in samenwerking met de eigenaar op zoek gaan naar een mogelijke invulling van de ruimte. De gemeente is wel verplicht om de leegstand te registeren.

Dit zijn de maatregelen die gemeenten kunnen gebruiken om leegstand te beheren en te reduceren. Of deze maatregelen daadwerkelijk gebruikt worden is achterhaald door middel van diepte-interviews waarvan de uitkomsten in hoofdstuk 5 worden weergegeven.

4.2. Maatregelen eigenaren

Het leegstandrisico is het grootste risico van een eigenaar (Juttman – 2006). Iedere vastgoed eigenaar hanteert zijn eigen strategie met een bijbehorend risicoprofiel. De strategie en het risicoprofiel zijn bepalend voor het handelen van een eigenaar. De INREV Research Commissie maakt onderscheid tussen diverse managementstijlen (INREV – 2012) die door beleggers worden gehanteerd.

Core

Beleggers met een 'core' managementstijl hanteren doorgaans een interne rentevoet (IRR) van tussen de 5% en 10%. Dit is het rendement op het eigen vermogen dat wenselijk is. Deze beleggers financieren de investering met ongeveer 50% a 70% aan eigen vermogen. Het financieringsrisico is tamelijk laag. Deze beleggers geven de voorkeur aan panden die lang verhuurd zijn aan diverse huurders. Over het algemeen houden deze beleggers zich niet bezig met herontwikkeling.

Value-added

Beleggers met de managementstijl 'Value-added' hanteren een hogere IRR (10% - 15%) en hoger financieringsrisico (35% - 50% eigen vermogen). Deze beleggers zijn geïnteresseerd in herpositionering en herontwikkeling van bestaand vastgoed dat voor een lage prijs kan worden aangeschaft. Na de waardevermeerdering wordt het vastgoed verkocht. Het risico omtrent de huurinkomsten zijn hoger dan met een 'core' managementstijl vanwege de hogere onzekerheid.

Opportunistic

Beleggers met de managementstijl 'Opportunistic' hanteren wederom een hogere IRR (15% - 20%) en hoger financieringsrisico (35% - 15% eigen vermogen). Deze beleggers hebben te maken met een hoog risico. Deze partijen kopen bijvoorbeeld een portefeuille op om de objecten vervolgens weer apart in de markt te zetten. Er zijn diverse methoden binnen deze managementstijl te onderscheiden.

Iedere belegger reageert op basis van de strategie en het risicoprofiel anders op leegstand. Maar voorkomen van leegstand is beter dan genezen. Daarom moet de beheerder goed inspelen op de behoefte van de huurder. Intensief contact is hierbij van belang. Om een huurder te behouden kan men bijvoorbeeld kleine aanpassingen verrichten aan het object. Daarnaast hebben de beleggers de mogelijkheid om incentives weg te geven. Dit zijn kortingen op de huur met als doel om de huurder te behouden. Op de lange termijn levert dit meer op. Ondanks deze kortingen kan de huurder ervoor kiezen om het pand te verlaten.

Een belegger die te maken heeft met een leegstaand object heeft twee mogelijkheden: het pand afstoten of in de portefeuille behouden. Wanneer de belegger kiest om het pand in de portefeuille te behouden kan men zich afwachtend opstellen of juist actie ondernemen. De onderscheidende maatregelen van beleggers worden hieronder nader toegelicht (Westerink – 2011).

Verkoop

Een belegger kan besluiten om het leegstaande object te verkopen in de huidige staat. Het voordeel is dat er financiële middelen worden vrij gemaakt die weer opnieuw geïnvesteerd kunnen worden. Een ander bijkomend voordeel is dat de exploitatiekosten van het leegstaande onroerend goed niet meer betaald hoeven te worden. De nadelen zijn echter vaak groter dan de

voordelen. Bij verkoop van een pand in onverhuurde staat is het indirecte rendement lager. De belegger neemt op een gegeven moment zijn verlies. Door het overaanbod op de kantorenmarkt blijkt de waarde vaak al gedaald te zijn in tegenstelling tot de boekwaarde. Hierdoor moet de belegger een groter verlies incasseren. Gezien de vele nadelen van deze maatregel kijken beleggers naar alternatieven.

Aanhouden / afwachtend (consolideren)

De kantorenmarkt bevindt zich momenteel in een laagconjunctuur. Beleggers kunnen ervoor kiezen om deze periode afwachtend door te brengen. De vraag naar kantoorruimte is lager dan het aanbod. Door deze afwachtende houding hoopt de belegger dat de vraag naar kantoorruimte weer zal toenemen waardoor de leegstand afneemt. Het kan jaren duren voordat de vraag naar kantoorruimte weer toeneemt. Wanneer de belegger kiest voor deze strategie laat men het object liever leegstaan dan dat men het verlies incasseert. Men probeert wel de exploitatiekosten te minimaliseren. Met deze strategie is er weinig toezicht op het object.

Aanhouden / ondernemend

Naast een afwachtende houding kan de belegger ook actie ondernemen. Door te investeren in het leegstaande object kan het pand beter aansluiten bij de veranderende eisen van de gebruikers. Er kan ook geïnvesteerd worden om duurzame redenen. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen verschillende vormen van investeringen.

- Lichte renovatie: kleine aanpassingen worden verricht aan het pand. Voornamelijk van cosmetische aard. De kosten zijn zeer beperkt evenals het effect op de waarde.
- Ingrijpende renovatie: hierbij worden grote aanpassingen verricht aan het pand. Het gaat hierbij niet alleen om aanpassingen van cosmetische aard maar ook om duurzame en functionele aspecten. Deze investeringen leiden tot een langere levensduur en waardevermeerdering.
- Herontwikkeling: ingrijpende aanpassingen voornamelijk op verouderde panden die gelegen zijn op gunstige locaties. Het gaat om zeer grote investeringen waarbij de belegger een afweging moet maken of deze investering wordt terug verdiend door een waarde stijging. Een her-ontwikkeld pand moet kunnen concurreren met nieuwbouw objecten.
- Herbestemming: bij herbestemming krijgt het kantoorpand een andere functie. Het pand zal getransformeerd moeten worden. Zoals reeds besproken moet het pand voldoen aan strenge eisen. Hierdoor moet een behoorlijk bedrag geïnvesteerd worden in het pand. Daarnaast is niet elk pand geschikt om getransformeerd te worden. Een belegger zal alleen van deze optie gebruik maken wanneer het financieel haalbaar is.
- Slopen en nieuwbouw: dit is de meest vergaande investering. Dit is alleen mogelijk wanneer het pand volledig is afgeschreven en geen verbeteringen meer mogelijk zijn.

Dit zijn de mogelijke maatregelen die beleggers kunnen nemen om leegstand te reduceren. De vraag is echter of deze maatregelen worden toegepast of dat beleggers afwachtend optreden.

5. Toetsend onderzoek

Het ontstaan van leegstand, de ontwikkelingen, de negatieve effecten en de mogelijke maatregelen om leegstand te beheren en reduceren zijn in de voorgaande hoofdstukken toegelicht. Op basis van diepte-interviews met gemeenten en eigenaren is achterhaald wat de visie is van deze partijen op de hierboven genoemde zaken. De samenwerking tussen gemeenten en eigenaren is tevens onderzocht in het toetsend onderzoek. Deze resultaten worden in dit hoofdstuk weergegeven.

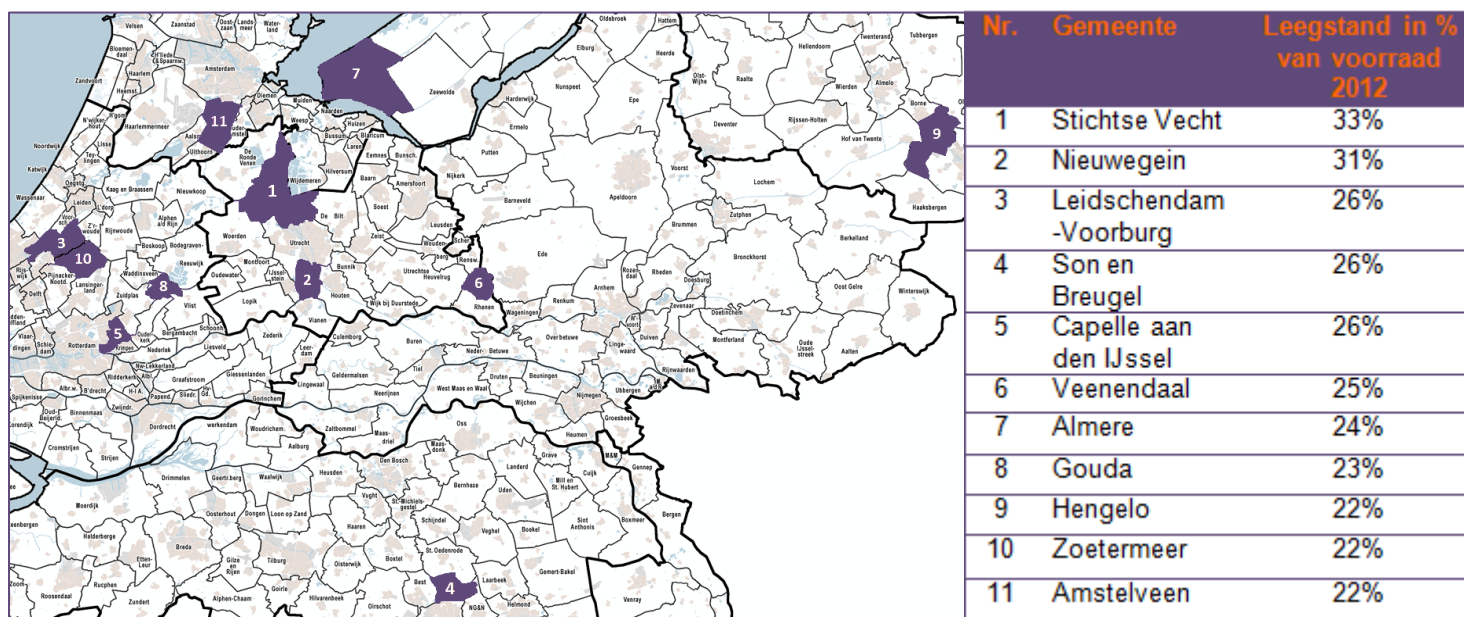
5.1. Gemeenten

Door gemeenten, die te maken hebben met leegstand, te interviewen kan worden achterhaald wat volgens deze partijen de oorzaak is van het leegstandspercentage. Daarnaast kan worden bepaald in hoeverre gemeenten leegstand beheren en reduceren. Welke maatregelen hanteren zij en ligt de prioriteit hoog om leegstand te reduceren? Allereerst zijn de gewenste gemeenten voor een diepte-interview geselecteerd. Vervolgens is er per gemeente een interviewgide opgesteld. In de onderstaande deelparagrafen worden de selectie van gemeenten, de interviewgide en de uitkomsten van de interviews toegelicht.

5.1.1. Selectie gemeenten

De gemeenten zijn geselecteerd op basis van het percentage leegstaand kantorenvastgoed ten opzichte van de totale voorraad. Deze gegevens zijn beschikbaar middels de factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt (DTZ Zadelhoff – 2012). In figuur 6 worden de elf gemeenten weergegeven met het hoogste percentage leegstaand kantorenvastgoed. Deze gemeenten blijken meer leegstand te ondervinden dan de overige gemeenten. Het is daarom juist interessant om de invloed van deze gemeenten op leegstand te analyseren. In totaal zijn er tien gemeenten geïnterviewd ten behoeve van dit onderzoek. De gemeente Son en Breugel is komen te vervallen gezien de beperkte omvang van de voorraad kantoorruimte.

Figuur 6: leegstand per gemeente



Bron: DTZ Zadelhoff – 2012

5.1.2. Interviewgide

Een interviewgide bestaat uit globale onderwerpen die aansluiten bij de onderzoeksvragen, de theorie en het conceptueel model. In de inleiding is een toelichting gegeven over het doel van het onderzoek. Vervolgens zijn in de kern de onderzoeksvragen en de case studie behandeld. De kern van de interviewgide bestaat uit de volgende punten:

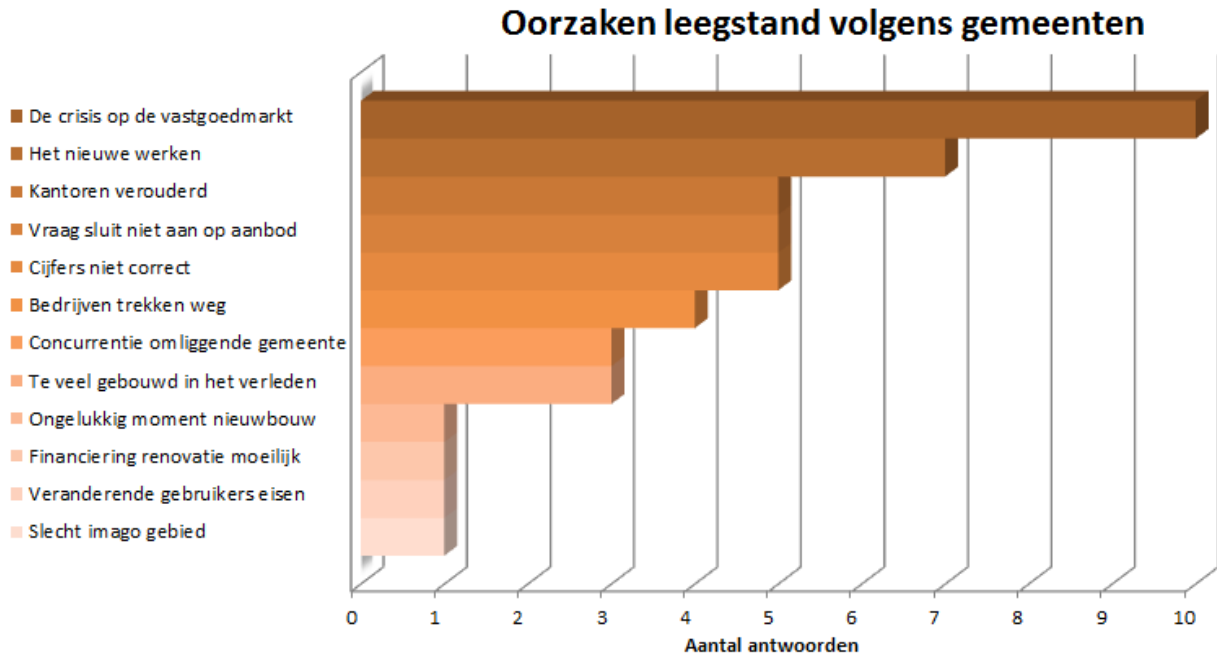
- De oorzaak van het ontstaan van leegstand binnen de gemeenten;
- De zichtbaarheid van de negatieve effecten van leegstand binnen de gemeenten;
- De toegepaste maatregelen om leegstand te reduceren;
- De samenwerking tussen gemeenten en eigenaren op basis van een case studie.

Ter afsluiting van de diepte-interviews zijn er vragen gesteld over de toekomst verwachtingen en nieuwe maatregelen op het gebied van leegstaand kantorenvastgoed. In bijlage II is de volledige interviewgide weergegeven voor de gemeente Stichtse Vecht. In de onderstaande paragrafen zijn de resultaten weergegeven van de in de interviewgide behandelde zaken.

5.1.3. Ontstaan van leegstand volgens de gemeenten

In hoofdstuk 2 is het ontstaan van leegstand op de kantorenmarkt toegelicht op basis van het vier kwadrantenmodel en vastgoedcyclus. Hieruit blijkt dat economische conjunctuurschommelingen belangrijk zijn voor het leegstandpercentage. De geselecteerde gemeenten zijn gedurende het interview geconfronteerd met de leegstandpercentages van figuur 6. De antwoorden op de vraag waarom het leegstandspercentage in de betreffende gemeente hoog is, worden weergegeven in figuur 7.

Figuur 7: oorzaken leegstand op basis van interviews gemeenten



Bron: geïnterviewde gemeenten

De oorzaak 'crisis op de vastgoedmarkt' is door alle geïnterviewde gemeenten benoemd als voornaamste reden van het hoge leegstandpercentage. Maar volgens alle gemeenten is dit niet de enige oorzaak. Het nieuwe werken wordt door zeven gemeenten benoemd als mede oorzaak van leegstand. Een opvallend antwoord dat door vijf van de tien gemeenten is gegeven, is dat de cijfers van DTZ Zadelhoff niet correct zijn. Een aantal gemeenten of provinciën doen zelfstandig

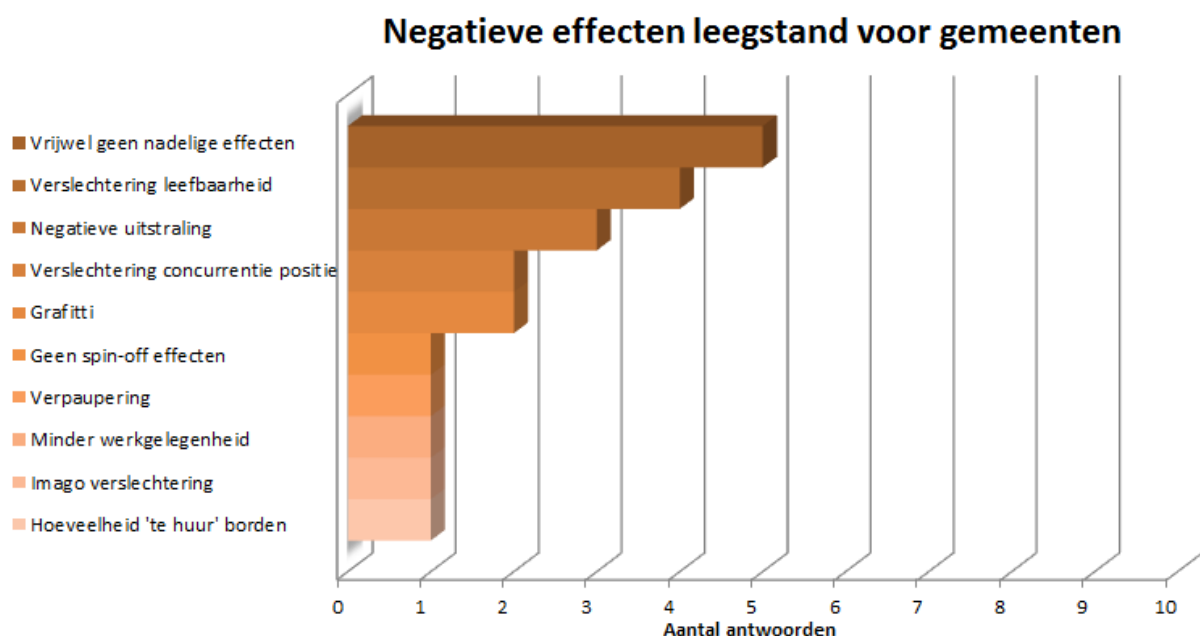
onderzoek naar leegstand op de kantorenmarkt. Die komen op lagere leegstandpercentages dan DTZ Zadelhoff. Uit onderzoek van DTZ Zadelhoff blijkt dat de gemeente Nieuwegein bijvoorbeeld 31% leegstand heeft, terwijl de kamer van koophandel een percentage van 23% heeft berekend. Het hanteren van verschillende definities van leegstand is de oorzaak van het verschil tussen de percentages. Dat neemt echter niet weg dat de percentages hoog blijven.

Andere veel voorkomende antwoorden zijn dat bedrijven wegtrekken en dat er concurrentie is met omliggende gemeenten. Opvallend is dat gemeenten met hoge leegstandpercentages voornamelijk randgemeenten zijn van grote steden zoals Utrecht, Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. De verklaring van de geïnterviewde gemeenten luidt dat wanneer het economisch slechter gaat, er minder vraag is naar kantooruimte, waardoor de huurprijzen dalen. Door de daling van huurprijzen, ook in de grote steden, vinden bedrijven het aantrekkelijk om zich in deze steden te gaan vestigen vanwege de vele beschikbare voorzieningen. Men geeft aan dat in de economisch gunstige jaren de randgemeenten hebben geprofiteerd. De huurprijzen in de grote steden liggen namelijk hoger dan die in de randgemeenten waardoor bedrijven in die tijd ook voor deze plaatsen hebben gekozen. Nu de prijzen weer dalen en het aanbod ruimer wordt, zijn de bedrijven weer geneigd om te verhuizen naar de grote steden.

5.1.4. Zichtbaarheid negatieve effecten

Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven kan leegstand een negatieve invloed hebben op de maatschappij en de gemeente. Deze negatieve effecten zijn voornamelijk zichtbaar wanneer leegstand zich concentreert in een bepaalde omgeving of gemeente. Gedurende de diepte-interviews met gemeenten is de vraag gesteld of de negatieve effecten, die kunnen ontstaan bij veel leegstaand kantorenvastgoed, daadwerkelijk voorkomen. In figuur 8 worden de resultaten weergegeven van de antwoorden op deze vraag.

Figuur 8: negatieve effecten leegstand op basis van interviews gemeenten



Bron: geïnterviewde gemeenten

Gezien het feit dat de geselecteerde gemeenten een leegstandspercentage hebben van minimaal 22% van de totale voorraad, is het waarschijnlijk, gezien de literatuur, dat de negatieve effecten hier zichtbaar zijn. Op basis van de diepte-interviews met wethouders en beleidsmedewerkers

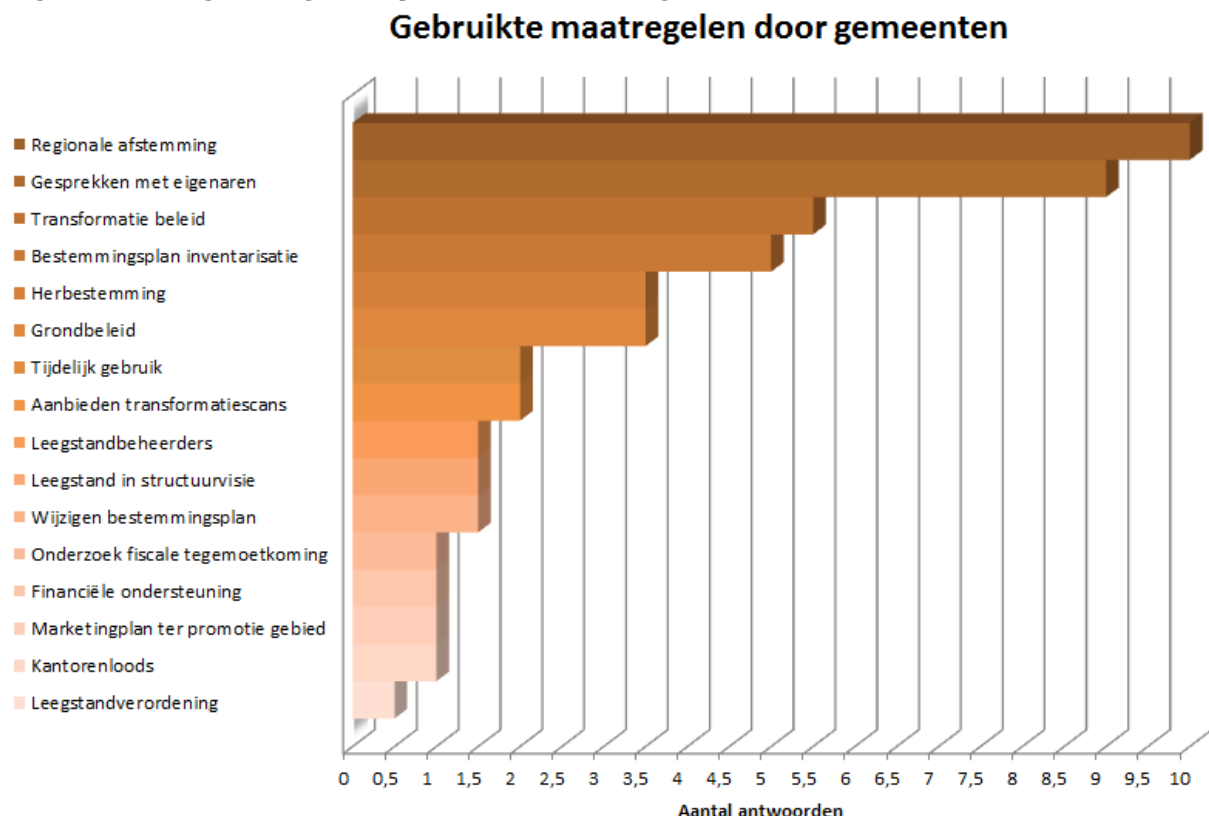
van de geselecteerde gemeenten blijkt dit echter niet altijd het geval te zijn. Vijf van de tien gemeenten geven aan dat de leegstand niet direct negatieve effecten oplevert. Een verklaring voor deze uitkomst ligt mogelijk in het feit dat de leegstand in deze gemeenten voor een groot deel wordt veroorzaakt door een gering aantal objecten. Deze objecten hebben een dusdanige omvang dat wanneer ze leeg komen te staan het leegstandpercentage aanzienlijk toeneemt. In de paragraaf 5.3. worden een aantal van deze objecten toegelicht. Andere verklaringen zijn dat de leegstand zich niet geconcentreerd heeft in een bepaald gebied of dat het gaat om een aantal verdiepingen van grootschalige kantoorpanden en niet om het gehele object. De gemeenten die vrijwel geen negatieve effecten ondervinden investeren in de openbare ruimte om deze effecten te voorkomen. Echter, de overige vijf gemeenten geven aan dat leegstaande kantoorpanden wel degelijk voor negatieve effecten kunnen zorgen. Deze effecten komen wel in beperkte mate voor. De meest genoemde antwoorden zijn een verslechtering van de leefbaarheid en uitstraling van de gemeente. Er worden voornamelijk effect aangedragen die negatief zijn voor de gemeente als vestigingsplaats voor bedrijven.

In vergelijking met de hoeveelheid leegstand van de voorraad ondervinden deze gemeenten relatief weinig negatieve effecten. Het algemene beeld uit deze gesprekken is dat gemeenten leegstand wel hoog op de agenda hebben staan maar niet zozeer de negatieve effecten ondervinden die in hoofdstuk 3 benoemd zijn. Deze geringe negatieve effecten staan in relatie met het gebruik van maatregelen tegen leegstand.

5.1.5. Gebruikte maatregelen

In hoofdstuk 4 worden een aantal maatregelen weergegeven die gemeenten kunnen toepassen om de leegstand op de kantorenmarkt te reduceren. In figuur 9 zijn de maatregelen weergegeven die de tien geïnterviewde gemeenten hanteren om de leegstand op de kantorenmarkt te beperken.

Figuur 9: maatregelen leegstand op basis van interviews gemeenten



Bron: geïnterviewde gemeenten

Gedurende de diepte-interviews zijn de maatregelen die in hoofdstuk 4 staan beschreven voorgelegd aan de gemeenten. Wanneer een betreffende gemeente de maatregel uitvoert heeft men het volledige punt ontvangen. Indien de maatregel deels werd uitgevoerd is het punt gehalveerd. Op basis van dit systeem is figuur 9 ontstaan. Een aantal gemeenten hanteren een paar specifieke maatregelen die niet in hoofdstuk 4 zijn beschreven. Hieronder valt onder andere het aanbieden van transformatiescans. Deze maatregel komt tot stand in samenwerking met de provincie Utrecht.

Op basis van figuur 9 zijn er een aantal opvallende zaken geconstateerd. Regionale afstemming vinden de tien gemeenten zeer belangrijk en wordt dan ook veelvuldig toegepast. Alle tien de gemeenten hanteren een regionaal beleid om onder andere concurrentie met omliggende gemeenten te voorkomen.

Naast regionale afstemming is de maatregel 'gesprekken met eigenaren' populair. Gemeenten vinden het belangrijk om goed contact te houden met de eigenaren van het vastgoed. Men vindt het belangrijk dat er samenwerking is tussen gemeente en eigenaar in plaats van dwang door middel van wet- en regelgeving. Dit is tevens een verklaring waarom de leegstandverordening niet wordt toegepast bij deze gemeenten. Het algemeen beeld uit de diepte-interviews over de leegstandverordening is niet positief. De gemeenten werken liever samen met eigenaren in plaats van het op leggen van dwingende maatregelen.

De gemeenten staan open voor transformaties van leegstaande kantoorpanden. Een specifiek beleid ten aanzien van transformatie wordt in beperkte mate toegepast. Er zal per object bekeken worden wat de mogelijkheden zijn. De gemeenten stellen zich hier faciliterend op. Een financiële ondersteuning van een transformatieproject is, met uitzondering van de gemeente Zoetermeer, echter niet aan de orde. De eigenaar zal de waarde van het object dusdanig moeten afboeken dat een transformatie mogelijk is.

Een aantal gemeenten zijn bereid om de bestemmingsplannen te inventariseren en mogelijk te wijzigen om eventuele nieuwe kantoorontwikkelingen tegen te gaan. Dit gebeurt echter alleen wanneer de grond nog in eigendom is van de gemeente zodat een bestemmingswijziging geen planschade tot gevolg kan hebben. De gemeenten geven aan dat er geen financiële middelen beschikbaar zijn om eventuele planschade te vergoeden.

De geïnterviewde gemeenten maken nauwelijks gebruik van leegstandbeheerders. Men vindt het een taak van de eigenaar om deze partijen in te schakelen ook wanneer het object voor negatieve effecten zorgt.

Het algemene beeld dat er heerst na afloop van de tien diepte-interviews is dat gemeenten er wel mee bezig zijn om leegstand te reduceren, maar harde maatregelen worden er niet genomen. De financiële posities van een aantal gemeenten zijn momenteel ook niet positief om dit mogelijk te maken. Men geeft aan dat het een probleem van de markt is en dat daar ook de oplossingen vandaan moeten komen. De gemeenten zullen zich faciliterend opstellen ten aanzien van de aangedragen oplossingen. Uitzondering op de regel zijn de gemeenten Nieuwegein, Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Deze gemeenten scoren op het gebied van maatregelen hoger dan de overige gemeenten. De gemeente Zoetermeer is de enige gemeente die financiële ondersteuning kan bieden bij transformatieprojecten.

5.2. Eigenaren

Door de eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed te interviewen is achterhaald wat volgens deze partijen de oorzaak is van de leegstandsproblematiek in Nederland. Daarnaast is vastgesteld in hoeverre eigenaren negatieve effecten ondervinden en welke maatregelen men uitvoert om leegstand tegen te gaan. De selectie van eigenaren en de resultaten van deze diepte-interviews worden in de onderstaande deelparagrafen weergegeven.

5.2.1. Selectie eigenaren

De eigenaren zijn geselecteerd op basis van een grootschalig leegstaand kantoorobject in één of meerdere van de geïnterviewde gemeenten en de bereidheid om mee te werken aan het onderzoek. De objecten worden in paragraaf 5.3. als case studie nader toegelicht. Op basis van deze case studies is de samenwerking tussen gemeenten en eigenaren vastgesteld. Daarnaast kan aan de hand van de case studies bepaald worden welke concrete maatregelen er zijn uitgevoerd om de leegstand te reduceren. In totaal zijn er zes eigenaren, of vertegenwoordigers van eigenaren, geïnterviewd voor dit onderzoek (tabel 2).

Tabel 2: geselecteerde eigenaren

Eigenaren
Realfort
Annexum
Uni-invest
Hanzevast
Ericis
Eurocommerce

5.2.2. Interviewgide

De interviewgide is opgesteld op basis van de onderzoeksvragen. Belangrijk is dat de deelvragen die gerelateerd zijn aan de eigenaren beantwoord worden. Voor elke vastgoedeigenaar is een interviewgide samengesteld op basis van de informatie over het bedrijf, betreffende case studie en de resultaten uit de diepte-interviews met de gemeenten. Middels deze interviewgide zijn de onderzoeksvragen beantwoord. In de kern van de interviewgide zijn de volgende punten behandeld:

- De oorzaken van het ontstaan van leegstand binnen de portefeuille
- De zichtbaarheid van negatieve effecten van de hoeveelheid leegstand voor de eigenaar
- De toegepaste maatregelen om de leegstand te beperken
- In hoeverre er samenwerking is met de gemeenten om leegstand te reduceren (mede op basis van de case studies)

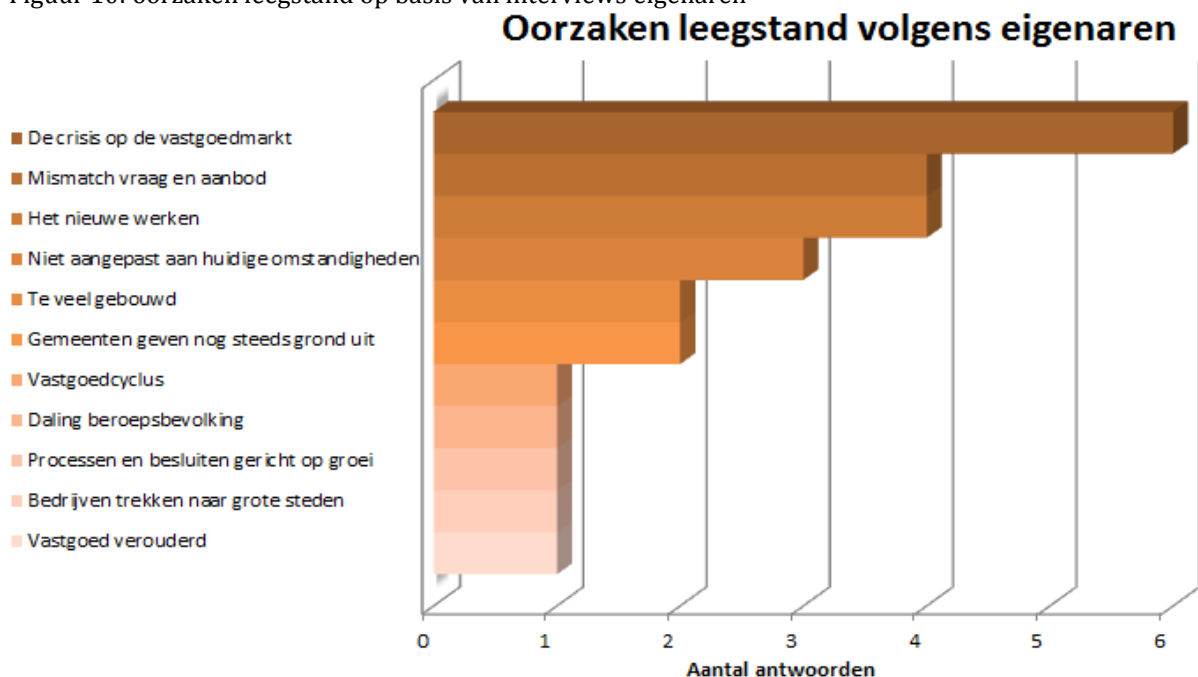
In bijlage II is de interviewgide weergegeven ten behoeve van het gesprek met Annexum.

5.2.3. Ontstaan van leegstand volgens de eigenaren

In hoofdstuk 2 is het ontstaan van leegstand op de kantorenmarkt toegelicht. Deze informatie is afkomstig uit de literatuur. Gedurende de diepte-interviews met eigenaren is de vraag gesteld wat zij de oorzaak vinden van het hoge percentage leegstaand kantorenvastgoed. In figuur 10 worden de antwoorden op deze vraag weergegeven.

Net als bij de gemeenten (figuur 7) wordt bij de eigenaren de crisis op de vastgoedmarkt aangedragen als voornaamste reden voor het hoge leegstandspercentage op de Nederlandse kantorenmarkt. Daarnaast geeft men aan dat de vraag niet voldoende aansluit op het aanbod en dat de trend, 'het nieuwe werken', invloed heeft op het leegstandspercentage. Deze antwoorden zijn bij de gemeenten ook veelvuldig gegeven.

Figuur 10: oorzaken leegstand op basis van interviews eigenaren



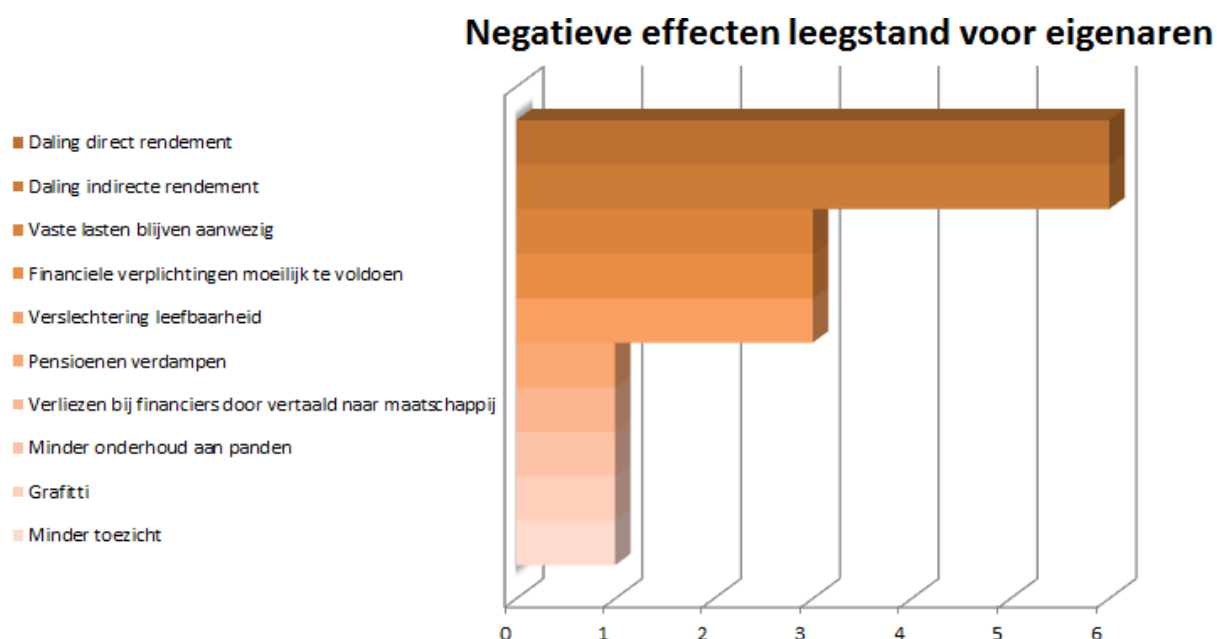
Bron: geïnterviewde eigenaren

Een opvallend verschil is dat vijf gemeenten van mening zijn dat de panden verouderd zijn terwijl de eigenaren daar anders over denken. Twee eigenaren geven aan dat gemeenten nog steeds grond uitgeven waardoor het leegstandspercentage alleen maar zal toenemen. Deze partijen vinden dat gemeenten wel degelijk een rol hebben bij het veroorzaken van leegstand. Een ander opmerkelijk antwoord is dat eigenaren zich niet hebben aangepast aan de veranderde omstandigheden. Drie eigenaren geven aan dat men niet op tijd heeft gereageerd op de veranderingen in de markt. Voor één van deze bedrijven is dat uiteindelijk fataal geworden.

5.2.4. Zichtbaarheid negatieve effecten

In hoofdstuk 3 zijn de negatieve effecten voor eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed beschreven. Tijdens de diepte-interviews met eigenaren is de vraag gesteld in hoeverre deze effecten van toepassing zijn en in welke mate. In figuur 11 worden de resultaten weergegeven van deze vraag.

Figuur 11: negatieve effecten leegstand op basis van interviews eigenaren



Bron: geïnterviewde eigenaren

Alle eigenaren geven aan dat het directe en indirecte rendement gedaald is. De oorzaak ligt bij een stijging van het leegstandspercentage binnen de portefeuilles. Voor sommige portefeuilles is het percentage zelfs opgelopen tot 30%. De vaste lasten blijven echter aanwezig wat tot gevolg heeft dat een aantal eigenaren de financiële verplichtingen moeilijk kunnen voldoen.

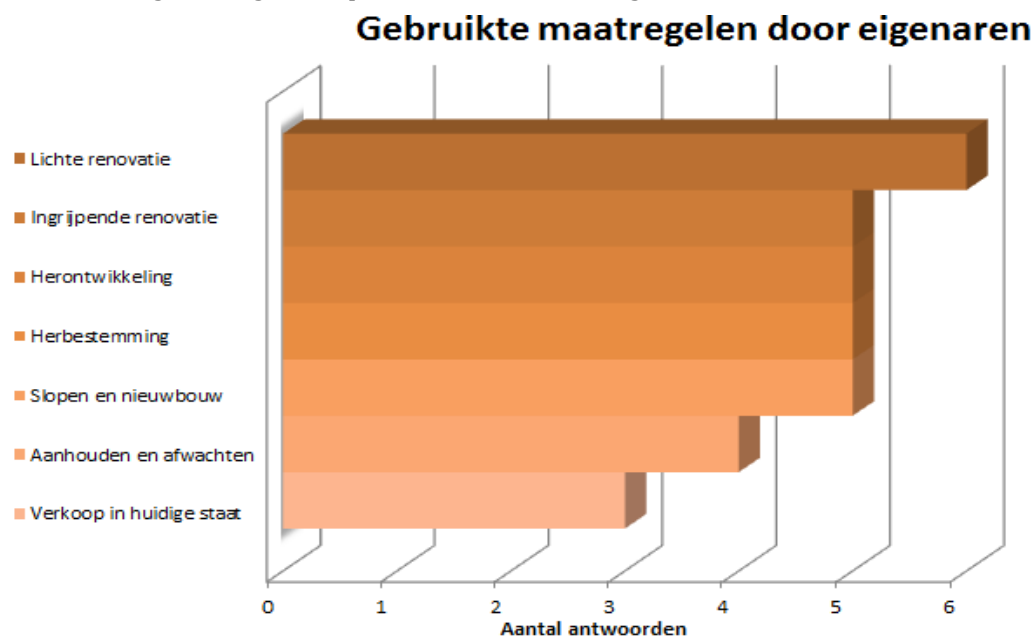
De helft van de eigenaren is van mening dat leegstaande kantoren een negatieve invloed hebben op de maatschappij. Men geeft aan dat dit erg afhankelijk is van de hoeveelheid leegstand en de concentratie in een bepaald gebied. Eigenaren geven aan dat bij de eigen leegstaande panden vrijwel geen effecten ontstaan die een negatieve invloed hebben op de maatschappij.

Het algemeen beeld wat er heerst na de diepte-interviews met eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed is dat de negatieve effecten, voornamelijk op financieel gebied, groot zijn. Het reduceren van leegstand heeft een hoge prioriteit. Dit vertaalt zich door in de maatregelen die eigenaren nemen welke in de volgende paragraaf worden weergegeven.

5.2.5. Gebruikte maatregelen

In hoofdstuk 4 worden een aantal maatregelen weergegeven die eigenaren kunnen toepassen om leegstand bij kantoorpanden te reduceren. In figuur 12 zijn de resultaten weergegeven van de gebruikte maatregelen om leegstand te reduceren door eigenaren.

Figuur 12: maatregelen leegstand op basis van interviews eigenaren



Bron: geïnterviewde eigenaren

Opvallend is dat alle eigenaren bereid zijn om te investeren in de leegstaande objecten. Maar het moet financieel wel mogelijk zijn. Ingrijpende renovaties, herontwikkeling, herbestemming, slopen en nieuwbouw behoren allemaal tot de opties die eigenaren overwegen. Voor een aantal panden zijn al diverse concepten ontwikkeld om de leegstand te reduceren. Een aantal van deze concepten worden als case studie toegelicht. De optie slopen en nieuwbouw wordt wel overwogen maar is vaak onrendabel, aldus de eigenaren. Het type maatregel dat wordt toegepast is erg afhankelijk van het pand en de leegstandsituatie. Mocht het pand nog deels verhuurd zijn dan behoren grootschalige renovaties niet tot de opties. Dan kiest men voor de aanhoudende en afwachtende optie. Verkoop in de huidige staat is in een aantal gevallen ook

geen mogelijkheid. De waarde van het pand zonder huurcontract is dan lager dan het bedrag dat als vreemd vermogen is aangetrokken.

Naast de in figuur 12 benoemde maatregelen zijn eigenaren actief bezig om de huidige huurders te behouden. Huurders worden vroegtijdig benaderd wanneer een huurcontract dreigt af te lopen. Wanneer een huurder niet wil verlengen bieden eigenaren meerdere opties aan om de huurder te overtuigen om bij te tekenen. Dat kunnen huurvrije perioden zijn of een verlaging van de huurprijs. Eigenaren hebben er veel voor over om huurders te behouden.

De prioriteit om maatregelen door te voeren ligt hoog. Er worden allerlei acties ondernomen om die leegstand maar te beperken. Een aantal van deze concrete maatregelen worden in de volgende paragrafen toegelicht. Het pand en de beschikbaarheid van financiële middelen zijn vaak doorslaggevend voor het gebruik van een maatregel bij leegstand.

5.3. Samenwerking op basis van case studies

In alle geïnterviewde gemeenten is een grootschalig kantoorpand geselecteerd dat als case studie heeft gediend om concrete maatregelen van de gemeente en eigenaar in kaart te brengen. Echter, niet alle eigenaren waren bereid om mee te werken aan het onderzoek vandaar dat de samenwerking tussen gemeenten en eigenaren is vastgesteld op basis van zeven case studies. In de onderstaande paragrafen worden deze case studies en samenwerking tussen beide partijen toegelicht.

5.3.1. *Leidschendam-Voorburg* → *Damsigt* ← *Annexum*

In de gemeente Leidschendam-Voorburg bevindt zich aan de Nieuwe Havenstraat 2 het grootschalige kantoorpand Damsigt. Het pand heeft een oppervlakte van bijna 20.000m² en is in eigendom van Annexum. Tot 2008 was het gebouw verhuurd aan de Rijksgebouwendienst en Total. Begin 2008 heeft de Rijksgebouwendienst het contract opgezegd waardoor ruim 14.000m² leeg is komen te staan. Het contract van Total loopt tot 2013 en zal niet verlengd worden. Het pand is onderdeel van de Maatschap Damsigt. Middels dit pand is de relatie tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en Annexum onderzocht. De concrete maatregelen van beide partijen worden toegelicht.

Afbeelding 1: Damsigt



Het object is besproken in zowel het interview met de gemeente als die met de eigenaar. Hieruit blijkt dat er regelmatig contact is tussen beide partijen. Dit contact is mede ontstaan vanwege de behoefte om de gemeentelijke huisvesting te centraliseren. De gemeentelijke organisatie is momenteel verspreid over een zestal panden wat de efficiëntie niet ten goede komt, aldus de gemeente Leidschendam-Voorburg. Annexum heeft op deze behoefte ingespeeld door een concept te ontwikkelen voor het pand Damsigt als het nieuwe centrale gemeentehuis voor de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het concept bestond uit een grote renovatie, zowel inwendig als uitwendig, waarbij het pand een energie label A zou krijgen. De gemeente heeft uiteindelijk gekozen om twee huidige vestigingslocaties te rooveren en uit te breiden. De eigenaar is enigszins teleurgesteld door de beslissing van de gemeente vanwege het feit dat er niet gestemd is over het concept. Hierdoor is de relatie tussen eigenaar en gemeente enigszins verslechterd.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is bereid om mee te werken en te denken over een mogelijke functiewijziging van het pand. Men is echter niet in staat om daar ook een financiële bijdrage voor vrij te maken. De gemeente stelt zich afwachtend op omdat de leefbaarheid nog niet in gevaar komt. De leegstand veroorzaakt weinig tot geen negatieve effecten in de gemeente. Wanneer er concrete plannen komen, gaat men daarmee aan de slag.

De eigenaar is momenteel bezig met het ontwikkelen van een ander concept om een nieuwe invulling te geven aan het pand Damsigt. Voor zover bekend wordt dit een concept waarbij het pand wordt getransformeerd tot een woon en voorzieningencentrum. De gemeente is bereid om hieraan mee te werken. De gemeente geeft echter aan dat er diverse plannen zijn voor transformatie van het pand, maar dat de knoop niet wordt doorgeslagen door de eigenaar omdat de business case niet sluitend is.

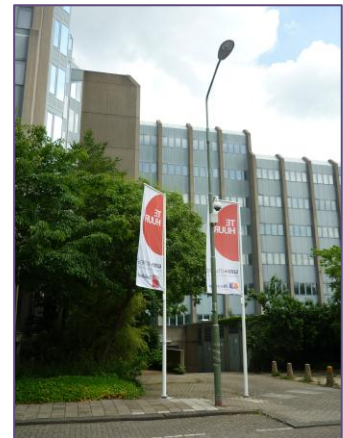
Concluderend

De gemeente is bereid om samen te werken met de eigenaar om een nieuwe invulling te geven aan het pand. De rol van de gemeente is echter niet actief. Men stelt zich faciliterend op waardoor het initiatief van de eigenaar moet komen. De gemeente is ook van mening dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het probleem. De prioriteit bij de eigenaar ligt hoog. Men voert alle maatregelen uit om het pand gevuld te krijgen. De financiering vormt echter een probleem.

5.3.2. Leidschendam-Voorburg → Billitongebouw ← Uni-Invest

In de gemeente Leidschendam-Voorburg (vrijwel naast het pand Damsigt) bevindt zich een tweede grootschalig kantoorpand dat te maken heeft met leegstand. Het pand is gelegen aan de Dokter van Zeelandstraat 1 en heeft een oppervlakte van 15.328m². Het pand is eigendom van Uni-invest en is in zijn geheel beschikbaar voor de verhuur. De voormalige huurder Shell heeft het pand verlaten en sindsdien is het pand niet meer verhuurd geweest. Uni-invest voert meerdere maatregelen uit om het pand verhuurd of verkocht te krijgen. Middels dit pand is de samenwerking van de gemeente met een andere eigenaar, Uni-invest, in kaart gebracht. De maatregelen van beide partijen worden tevens weergegeven.

Afbeelding 2: Billitongebouw



Zoals in de vorige paragraaf besproken, heeft de gemeente contact met de eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed. Dat is bij dit pand ook het geval. Uni-invest heeft ook ingespeeld op de behoefte van de gemeente om de huisvesting van de organisatie te centraliseren. Men heeft een concept ontworpen waarbij het pand gerenoveerd kan worden tot het 'Huis van de Stad' (gemeentehuis). De gemeente heeft echter nooit een concreet voorstel of informatie opgevraagd over een renovatie van het pand. Uni-invest is teleurgesteld in de genomen beslissing van de gemeente aangezien de eigenaar van mening is dat deze oplossing veel duurzamer is dan het uitbouwen en renoveren van een tweetal bestaande locaties.

De gemeente Leidschendam-Voorburg is ook bij dit pand bereid om mee te werken aan een functiewijziging. Op een financiële bijdrage hoeft Uni-invest echter niet te rekenen. Er treden geen negatieve effecten op door de leegstand van het Billitongebouw. Het pand is momenteel in gebruik door leegstandbeheerder FMT vastgoedbeheer.

De eigenaar is actief met het ontwikkelen van diverse concepten. Men wil dit pand als concept, inclusief toezegging tot functiewijziging van de gemeente, verkopen aan een ontwikkelaar. Uni-invest is gespecialiseerd in kantoor- en bedrijfsruimten en zal bij functiewijziging het pand niet in de portefeuille behouden. De portefeuille van Uni-invest is recent verkocht met een korting van 40% onder de laatste taxatiewaarde. Men probeert de minder aantrekkelijke panden uit de portefeuille te verkopen of een transformatie op gang te brengen. Een transformatie zal Uni-invest echter niet zelfstandig uitvoeren.

Concluderend

De gemeente is in deze case wederom bereid om mee te werken aan een functiewijziging. Men stelt zich faciliterend op en de eigenaar zal het initiatief moeten nemen. De eigenaar ontwikkelt diverse concepten en probeert het op deze wijze weer in de markt te brengen. De prioriteit ligt namelijk hoog bij de eigenaar. Alle maatregelen worden onderzocht.

5.3.3. Capelle aan den IJssel → Rivium Business Centre ← Uni-Invest

In de gemeente Capelle aan den IJssel bevindt zich aan de Rivium Boulevard 156-186 het Rivium Business Centre. Het pand, dat in eigendom is van Uni-invest, bestaat uit twee grote verdiepingvloeren met een totaal oppervlak van circa 20.670m². Er is een kantoorruimte, showroomruimte en bedrijfsruimte aanwezig. Per 1 februari is er circa 15.589m² beschikbaar voor de verhuur. Het

Afbeelding 3: Rivium Business Centre (DTZ Zadelhoff – 2012)



pand is gelegen op het kantorenpark 'Rivium' nabij de rijksweg A16. De voormalig huurder Shell is verhuisd naar Rotterdam. Op basis van dit object is de samenwerking tussen de gemeente Capelle aan den IJssel en Uni-invest onderzocht. Daarnaast worden concrete maatregelen van beide partijen toegelicht.

De gemeente Capelle aan den IJssel geeft aan regelmatig contact te hebben met de vastgoedeigenaren van het kantorenpark Rivium. Dit wordt bevestigd door vastgoedeigenaar Uni-invest. De gemeente is van mening dat de eigenaren verantwoordelijk zijn voor de leegstand en dat de markt het dan ook moet oplossen. Maar men kan de partijen wel ondersteunen door het gebied aantrekkelijker te maken. Daarom neemt de gemeente een aantal specifieke maatregelen voor het terrein om de leegstand terug te dringen. Zo is er een parkmanagement aanwezig die allerlei collectieve zaken regelt. Deze wordt ook financieel ondersteund door de gemeente. Daarnaast wordt er gewerkt aan een marketingplan om het gebied te promoten. De gemeente vraagt makelaars om advies hoe het kantorenpark aantrekkelijker gemaakt kan worden. Hieruit is gebleken dat er weinig extra voorzieningen op het kantorenpark aanwezig zijn en dat probeert de gemeente nu te creëren met de middelen die ze hebben. De prioriteit ligt hoog en dat vertaalt zich naar een aantal specifieke maatregelen.

De eigenaar geeft aan dat er momenteel gesprekken worden gevoerd met de gemeente over een mogelijke functiewijziging naar een commerciële voorziening. Gezien het feit dat de gemeente

extra voorzieningen wil creëren op het kantorenpark staat men open voor dit soort initiatieven. Daarnaast biedt Uni-invest diverse verbouwingsmogelijkheden aan potentiële huurders om het pand zo aantrekkelijk mogelijk in de markt te zetten. Net als bij de gemeente ligt de prioriteit bij de eigenaar hoog om de leegstand te reduceren.

Concluderend

Zowel de gemeente als eigenaar zijn zeer actief om de leegstand te beperken. De partijen werken samen om het probleem aan te pakken. Het initiatief komt van de eigenaar maar de gemeente voert meerdere maatregelen uit om de vastgoedeigenaren te ondersteunen. De prioriteit ligt bij beide partijen hoog en dat is terug te zien in de maatregelen.

5.3.4. Zoetermeer → Italielaan 33 ← Uni-invest

In de gemeente Zoetermeer bevindt zich een leegstaand kantoorpand aan de Italielaan 33. Het pand heeft een oppervlakte van 4.316m² en heeft 48 eigen parkeerplaatsen. Het pand is in de jaren 80 gebouwd en staat momenteel in zijn geheel leeg. Dit pand is tevens in eigendom van Uni-invest. Men probeert hier de leegstand terug te dringen middels een ingrijpende maatregel. Deze wordt in samenwerking met de gemeente gerealiseerd. Betreffende dit pand is de relatie tussen de gemeente Zoetermeer en Uni-invest onderzocht. De concrete maatregelen van beide partijen worden tevens weergegeven.

Afbeelding 4: Italielaan 33 (Transformatie Team – 2011)



De gemeente geeft aan dat er meerdere gesprekken worden gevoerd met eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed. Dat is bij het pand aan de Italielaan ook het geval geweest. De gemeente heeft voornamelijk op het gebied van transformatie een erg actieve houding. De leegstand is in september 2010 al geïnventariseerd in het Uitvoeringsplan Transformatie Kantoorlocaties. Men heeft zelfs een woonfonds opgericht die financiële ondersteuning kan bieden voor een onrendabele transformatie. De gemeente voert daarnaast haalbaarheidsstudies uit en koppelt mogelijke afnemers met vastgoedeigenaren. Voor de Italielaan 33 heeft de gemeente eigenaar Uni-invest gekoppeld met drie corporaties. Daarnaast voert de gemeente een onderzoek uit hoe snel men de bestemming kan wijzigen voor een transformatie van het pand. Gezien de actieve houding van de gemeente Zoetermeer ligt de prioriteit hoog om de leegstand te reduceren.

De eigenaar bevestigt de gesprekken met de gemeente Zoetermeer. Uni-invest ontwikkelt momenteel een concreet plan voor jongerenhuisvesting in het kantoorpand. Doordat de eigenaar met een potentiële afnemer verbonden is, is de planvorming op gang gekomen. De ontwikkelingsmanager van Uni-invest zet zich in om een aantal zekerheden te verkrijgen bij de gemeente. Wanneer deze zijn toegezegd zal het pand verkocht worden inclusief plan en bestemmingswijziging aan de potentiële afnemer.

Concluderend

De gemeente Zoetermeer stelt zich zeer actief op ten aanzien van transformatie binnen de gemeentegrenzen. Er zijn zelfs financiële middelen beschikbaar om dit te bewerkstelligen. De

gemeente heeft een meer dan faciliterende rol. De eigenaar zal wel met een concreet plan moeten komen, maar de gemeente is bereid om hier volledig aan mee te werken. De samenwerking tussen gemeente en eigenaar ten aanzien van leegstand is hier succesvol.

5.3.5. Gouda → Goudse Poort ← Breevast

In de gemeente Gouda is pand 'Goudse Poort' het grootste leegstaande kantoorpand. Het pand heeft een oppervlakte van ongeveer 17.500m² verdeeld over tien bouwlagen. Het pand is gelegen op het bedrijventerrein de Goudse Poort. Dit terrein ligt naast de rijkswegen A12 en A20. Het terrein kent een tweetal actieve verenigingen namelijk de Belangenvereniging Goudse Poort en de Exploitatievereniging Goudse Poort. Het pand is in eigendom van Breevast. Er zijn diverse concepten ontwikkeld om een nieuwe invulling te geven aan het gebouw. Op basis van dit object is de samenwerking tussen de gemeente Gouda en eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed onderzocht. Daarnaast worden concrete maatregelen van beide partijen uitvergroot.

Afbeelding 5: Goudse Poort



De gemeente Gouda gaat minimaal vier keer per jaar in gesprek met eigenaren en gebruikers van de objecten op het bedrijventerrein Goudse Poort. Daarnaast reageert de gemeente op verzoeken van eigenaren om een functiewijziging te realiseren. De gemeente stelt zich faciliterend op maar zal geen financiële middelen vrij maken om de leegstand te beperken. De eigenaren zijn verantwoordelijk en die dienen het ook op te lossen, aldus de gemeente. Men zal wel blijven investeren in het niveau van de openbare ruimte. Op die manier zijn de negatieve effecten ook minimaal volgens de gemeente Gouda. Desalniettemin ligt de prioriteit rondom de reductie van leegstand hoog. Momenteel is men bezig met het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Hierbij gaat de gemeente flexibel om met diverse functies die eventueel mogelijk zijn op het terrein. Opvallend is dat het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het ontwikkelen van kantoorruimten op het bedrijventerrein. De gemeente is van mening dat men moet kunnen voldoen aan de vervangingsvraag. De provincie deelt deze mening echter niet en heeft een reactieve aanwijzing opgelegd voor het bestemmingsplan Goudse Poort.

De vastgoedeigenaren van het bedrijventerrein Goudse Poort hebben zich in 2002 verenigd in een belangenvereniging (BVGP). In 1999 dreigde het terrein in verval te raken en middels deze vereniging kon men in samenwerking met de gemeente een plan maken om het gebied te revitaliseren. Daarnaast is het bedrijf Ericis aangewezen om zorg te dragen voor het parkmanagement. Het parkmanagement zorgt ervoor dat de negatieve effecten van leegstand minimaal zichtbaar zijn.

De eigenaar van het pand de Goudse Poort heeft diverse studies laten uitvoeren om de mogelijkheden van het pand inzichtelijk te maken. De gemeente heeft diverse gesprekken met deze eigenaar gevoerd. Een concept voor een woontransformatie is echter afgewezen, aldus de gemeente. Die vindt het terrein niet geschikt als woonlocatie. Andere concepten in de vorm van detailhandel zijn wel mogelijk. De BVGP vindt het jammer dat alle studies, plannen en onderzoeken die gemaakt worden door eigenaren zelfstandig betaald moeten worden. De BVGP

is van mening dat de gemeente daar wel een ondersteunende rol kan vervullen. De belangenvereniging is actief om de leegstand op het terrein terug te dringen.

Concluderend

De gemeente Gouda stelt zich faciliterend op en werkt mee zodra het initiatief van de eigenaren komt. De BVGP is van mening dat de gemeente eigenaren kan stimuleren door de onderzoekskosten van eventuele transformaties te verlagen. Op het bedrijventerrein zijn een aantal panden al succesvol herontwikkeld. De eigenaar van het pand Goudse Poort zal dit echter niet op risico uitvoeren vandaar dat het object nog leeg staat. De prioriteit ligt bij beide partijen hoog maar de eigenaren zijn het meest actief om de leegstand te reduceren.

5.3.6. Hengelo → Wegtersweg 1 ← Hanzevast

In de gemeente Hengelo bevindt zich een deels leegstaand kantoorpand aan de Wegtersweg 1 op het Westermaat terrein. Het pand bestaat uit twee fasen en heeft in totaal een oppervlakte van 5.644m². Voor de verhuur is circa 3.671m² beschikbaar. Het pand bestaat uit vijf bouwlagen en is gelegen in de nabijheid van de rijksweg A1. Het object is in handen van Hanzevast. Middels dit pand is de relatie tussen de gemeente Hengelo en Hanzevast onderzocht. De concrete maatregelen van beide partijen worden toegelicht.

Afbeelding 6: Wegtersweg 1



De gemeente Hengelo geeft aan gesprekken te voeren met eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed. Dat is bij het pand aan de Wegtersweg 1 ook het geval geweest. De gemeente stelt zich faciliterend op. Men heeft het Westermaat gebied en de station locatie aangewezen als kantoorbestemming. Voor kantoren die zich daarbuiten bevinden is een transformatie bespreekbaar. De gemeente heeft nog meerdere grondposities in eigendom. Deze worden momenteel 'op hold gezet' gezien het ontbreken van de vraag. Leegstand van kantoorlocaties staat wel hoog op de agenda alleen dit vertaalt zich niet door in maatregelen bij de gemeente Hengelo. De gemeente geeft ook aan dat de negatieve effecten minimaal zijn. De kantorenmarkt groeit nog steeds in Hengelo. Zo wordt er naast de A1 een grootschalig kantoorpand ontwikkeld. De gemeente gaat de ontwikkelaar niet verplichten om een bestaand kantoorpand te herontwikkelen. Opvallend is dat de gemeente een nieuw stadskantoor aan het ontwikkelen is in de binnenstad van Hengelo. Hierdoor zal de leegstand op de kantorenmarkt in Hengelo met 13.500m² toenemen. De gemeente is van mening dat men hierdoor een grootschalig pand beschikbaar heeft voor een potentiële huurder, alhoewel dat in deze tijd erg lastig is, aldus de gemeente.

De eigenaar, Hanzevast, voert diverse maatregelen uit om de leegstand in de portefeuille te reduceren. Er wordt onder andere nauw samengewerkt met de gemeente Zwolle en Enschede. Met de gemeente Hengelo is er minder samenwerking. Hanzevast gebruikt vrijwel alle beschikbare mogelijkheden om de leegstand te reduceren. Op het pand aan de Wegtersweg 1 zit momenteel een huurcontract die nog een aantal jaren zal doorlopen. Hierdoor zijn er weinig maatregelen mogelijk. De gemeente Hengelo gaf aan dat de huurprijs te hoog is van het pand aan de Wegtersweg 1. De eigenaar geeft echter aan dat er altijd over deze huurprijs te praten valt. De prioriteit van Hanzevast is hoog om leegstand te beperken alleen het pand in Hengelo biedt

momenteel weinig mogelijkheden gezien het huurcontract. De eigenaar geeft diverse voorbeelden aan waar de maatregelen wel zijn doorgevoerd.

Concluderend

De gemeente Hengelo stelt zich afwachtend en faciliterend op ten aanzien van leegstand reductie. De plancapaciteit is gereduceerd en men staat open voor transformatie op een aantal locaties. De gemeente is niet actief en het initiatief moet van de eigenaar komen. Gezien het huidige huurcontract op het pand aan de Wegtersweg zijn een aantal maatregelen niet eenvoudig in te passen. Ondanks dit is eigenaar is er wel actief mee bezig.

5.3.7. Almere → L'Hermitage ← Eurocommerce

Naast het centraal station in de gemeente Almere is het nieuwe zakencentrum L'Hermitage gelegen. Dit zakencentrum bestaat uit drie kantoorcomplexen met een oppervlakte van ongeveer 100.000m². Momenteel zijn er twee kantoorpanden gerealiseerd genaamd Carlton en Martinez. Wegens financiële problemen bij de eigenaar Eurocommerce, dat inmiddels failliet is verklaard, is het derde pand (Majestic) nog niet gebouwd. Het gebouw Carlton is momenteel deels verhuurd. Echter, van de 34.000m² staat er nog 23.895m² leeg. Het pand Martinez staat in zijn geheel leeg en heeft een oppervlakte van 23.000m². Op basis van deze objecten is de samenwerking tussen de gemeente Almere en Eurocommerce onderzocht.

Afbeelding 7: Carlton



De ambities van de gemeente Almere zijn hoog. Het rijk heeft Almere aangewezen om uit te groeien tot één van de vijf grootste steden van Nederland. Om hieraan te kunnen voldoen moet de gemeente Almere 60.000 woningen en 100.000 banen creëren. De gemeente had weinig kantoor vierkante meters beschikbaar om grote bedrijven te faciliteren. Men heeft toen besloten om een drietal kavels uit te geven nabij het station waarop ongeveer 100.000m² kantoorruimte ontwikkeld moest worden. De projectontwikkelaar Eurocommerce heeft uiteindelijk de drie kavels afgenomen.

Eurocommerce, een ontwikkelaar die zich liet kenmerken door veel kantoorpanden op risico te ontwikkelen, heeft deze visie ook toegepast op drie kantoortorens in Almere. Eurocommerce geeft aan dat dit de kracht was van het bedrijf. Huurders konden zo snel een nieuw pand betreden waar ze bij een andere ontwikkelaar vaak twee jaar moesten wachten. Gezien de toenmalige sterke financiële positie kon men op een later tijdstip, bijvoorbeeld bij de start van de bouw, een financiering regelen. Deze manier bleek succesvol in de economisch gunstige jaren. Beleggers stonden in de rij om de panden af te nemen van Eurocommerce.

Toen het economisch tij zich begon te keren werden banken terughoudend met het verstrekken van financieringen. Dat gebeurde ook bij het project L'Hermitage in Almere. De banken vonden het risico te groot om de torens te bouwen zonder dat er een eindgebruiker bekend was. In de media wordt gesuggereerd dat de directeur van Eurocommerce documenten heeft vervalst waarin de gemeente Almere garanties zou geven voor de betaling van huurinkomsten indien Eurocommerce in gebreke zou blijven. Op deze wijze heeft Eurocommerce de noodzakelijke financiering verkregen van de bank. Inmiddels is Eurocommerce failliet verklaard en worden de panden middels een onderhandse executieverkoop verkocht door de banken.

De samenwerking tussen de gemeente Almere en Eurocommerce is in tijden van de ontwikkeling goed geweest. Door de financiële problemen van Eurocommerce heeft men niet kunnen voldoen aan de voorwaarde om ook de derde kavel te bebouwen. Deze kavel valt onder de boedel en daar zal de komende jaren niks mee gebeuren, aldus Eurocommerce. De gemeente Almere verwacht dat wanneer de markt weer aantrekt deze panden gevuld zullen worden. De gemeente neemt in ieder geval geen extra maatregelen rondom dit project. Omdat het om een nieuwbouw ontwikkeling gaat zijn de negatieve effecten minimaal waardoor de prioriteit niet hoog ligt. Wanneer een bedrijf zou aangeven zich in Almere te willen vestigen in een nieuwbouwkantoorpand dan is de gemeente bereid om hieraan mee te werken.

Eurocommerce geeft aan zich te hebben vastgehouden aan de hoge huurprijzen. Vijf jaar geleden was het merkbaar dat de kantorenmarkt verslechterde, Eurocommerce heeft zich daar toen niet op aangepast met alle gevolgen van dien.

Concluderend

De gemeente Almere geeft aan dat er voornamelijk kansrijke panden leegstaan. Zodra de markt aantrekt verwacht men dat deze panden snel gevuld zullen worden. Voor de kansarme panden wordt een eventuele bestemmingswijziging onderzocht. Het project L'Hermitage valt onder de kansrijke panden en de gemeente Almere zal dan ook geen maatregelen toepassen. De ambitie om te groeien als stad ligt hoger dan de ambitie om de leegstand te beperken in de gemeente Almere. Eurocommerce is failliet verklaard en kan dus geen maatregelen meer doorvoeren. De verwachting is dat de bank het pand tegen een lagere huurprijs op de markt brengt en vervolgens probeert af te stoten.

6. Discussie

In hoofdstuk 2, 3 en 4 is het verkennend- en literatuuronderzoek beschreven. Het toetsend onderzoek is in hoofdstuk 5 toegelicht. In dit hoofdstuk worden de verschillen en overeenkomsten tussen de resultaten van het verkennend en toetsend onderzoek weergegeven en toegelicht.

6.1. Cyclus of crisis?

In het verkennend en toetsend onderzoek zijn diverse oorzaken van het momenteel hoge leegstandspercentage benoemd. Er zijn echter wel verschillen te constateren tussen de beide onderdelen. In hoofdstuk 2 is op basis van de literatuur beschreven hoe leegstand kan ontstaan met behulp van het vier kwadrantenmodel (DiPasquale & Wheaton). Daarnaast is het cyclimatige karakter van de vastgoedsector toegelicht, dat wordt veroorzaakt door de economische conjunctuurschommelingen, de lange voorbereidings- & bouwtijd en het inefficiënte karakter van de vastgoedmarkt.

Uit het literatuuronderzoek is gebleken dat het opnameniveau van kantoorruimten mede wordt bepaald door de werkgelegenheid, demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Bij een economische neergang daalt de vraag naar kantoorruimte. De ondervraagde gemeenten en eigenaren vinden dat de economische crisis zich heeft doorvertaalt naar het vastgoed. Dit vindt men dan ook de hoofdoorzaak van het hoge leegstandspercentage. De demografische en werkgelegenheidsontwikkelingen worden bij gemeenten niet benoemd als medeveroorzakers van leegstand. Bij de eigenaren heeft één persoon dit benoemd in de vorm van een daling van de beroepsbevolking. De lange voorbereidings- & bouwtijd en het inefficiënte karakter van de vastgoedmarkt zijn door beide partijen niet benoemd. Slechts één eigenaar heeft de vastgoedcyclus aangemerkt als oorzaak van het hoge leegstandspercentage op de kantorenmarkt.

De verschillende trends en ontwikkelingen op het gebied van ruimte gebruik en manieren van werken worden door gemeenten en eigenaren wel als verklaring gegeven voor de leegstand. Gemeenten zijn van mening dat het nieuwe werken en veranderende gebruikerseisen de oorzaken zijn dat de vraag niet goed aansluit op het aanbod. De helft van de gemeenten geeft ook aan dat het aanbod van kantoren verouderd is. In de literatuur wordt deze ontwikkeling bevestigd door Meurs (2009) en Remøy (2010). Eigenaren benoemen tevens de trend van het nieuwe werken maar leggen deels de oorzaak bij zichzelf. Men heeft te laat ingespeeld op de veranderingen in de markt.

Opvallend is dat de geïnterviewde partijen voornamelijk de trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren benoemen als oorzaak van het hoge leegstandspercentage. De specifieke kenmerken van de vastgoedmarkt, die in de literatuur is toegelicht, is wel geteld één maal beschreven als mede oorzaak van het leegstandspercentage op de kantorenmarkt.

6.2. Leegstand problematisch?

In hoofdstuk 3 zijn diverse negatieve effecten van leegstand beschreven voor zowel de maatschappij als voor eigenaren op basis van de literatuur. Leegstand kan de mate van criminaliteit en vandalisme verhogen (Remøy & van der Voordt – 2007). Daarnaast heeft een hoog leegstandspercentage een negatieve invloed op de leefbaarheid (Herrema – 2008) en

uitstraling binnen een gemeente (Janssen-Jansen – 2010). Dat zijn de resultaten uit het literatuuronderzoek over de negatieve effecten van leegstand. Op basis van het toetsend onderzoek komen deze effecten nauwelijks voor binnen de geselecteerde gemeenten. Vijf van de tien gemeenten geven aan dat leegstand vrijwel geen nadelen oplevert. Verslechtering van de leefbaarheid is het meest genoemde antwoord als negatief effect van leegstand op de maatschappij. Men is van mening dat wanneer er geïnvesteerd blijft worden in de openbare ruimte, deze effecten nauwelijks zullen plaats vinden.

De gemeenten hebben een leegstandspercentage van minimaal 22% van de totale voorraad kantoorruimte. Het is opvallend dat de gemeenten de negatieve effecten in beperkte mate ondervinden. De verklaring zit mogelijk in de verschillende vormen van leegstand zoals beschreven in paragraaf 2.1. De case studie in Almere bijvoorbeeld behoort tot de categorie aanvangsleegstand. Hier zijn de negatieve effecten voor de maatschappij minimaal.

Het verkennend en toetsend onderzoek op het gebied van de negatieve effecten voor eigenaren van leegstaande kantoorpanden kent meer overeenkomsten. Alle geïnterviewde eigenaren hebben te maken met een daling van het directe en indirecte rendement. Hierdoor is het voor een aantal moeilijk om de financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Dit ligt geheel in lijn met de in paragraaf 3.2. beschreven literatuur.

Op basis van het toetsend onderzoek kan worden vastgesteld dat de negatieve effecten ten gevolge van leegstand op de maatschappij en gemeenten beperkt zijn. De eigenaren ondervinden de grootste nadelen en dan voornamelijk in financiële zin. Voor de eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed is de situatie een groter probleem dan voor de gemeenten waar deze panden zich bevinden.

6.3. Waarom welke maatregel?

In hoofdstuk 4 worden diverse maatregelen toegelicht die gemeenten en eigenaren kunnen toepassen om het leegstandspercentage te reduceren. Uit het toetsend onderzoek blijkt dat er verschillen zijn in populariteit van de mogelijke maatregelen. Bij de gemeenten worden vrijwel twee maatregelen door iedereen gehanteerd. Dat is de regionale afstemming en de gesprekken met eigenaren. Regionale afstemming is een maatregel voor de lange termijn en moet voorkomen dat er concurrentie ontstaat tussen de omliggende gemeenten. Deze maatregel wordt door alle geïnterviewde gemeenten gehanteerd. Echter, drie van die gemeenten benoemen de concurrentie met omliggende gemeenten ook daadwerkelijk als mede oorzaak van het hoge leegstandspercentage.

Op de tweede plaats van toegepaste maatregelen staat: het gesprek aangaan met de eigenaren. Vrijwel alle gemeenten passen deze maatregel voor het korte termijn beheer toe. Hierdoor zijn beide partijen op de hoogte van elkaars wensen en bedoelingen. Men is dan ook niet positief om eigenaren middels de leegstandverordening te dwingen maatregelen te nemen. Slechts één gemeente heeft het in overweging, maar de voorkeur gaat uit naar een samenwerking.

De derde meest toegepaste maatregel is het hanteren van een transformatiebeleid. Alle gemeenten staan open voor concrete transformatieplannen. Echter, niet iedereen heeft dit verwerkt in een specifiek beleid. Dit beleid zorgt voor meer duidelijkheid bij eigenaren. Een aantal gemeenten kiest ervoor om elk transformatieplan afzonderlijk te beoordelen zonder een specifiek beleid.

De vierde maatregel is het inventariseren van het bestemmingsplan op mogelijk wijzigingen om nieuwe ontwikkelingen te vermijden. Dit wordt echter in beperkte mate toegepast en alleen wanneer de grond in eigendom is. Wanneer de grond niet in eigendom is en de gemeente wijzigt de bestemming dan kan dit planschade tot gevolg hebben. De financiële situatie bij gemeenten maakt dat niet mogelijk.

Het aantal specifieke maatregelen die worden uitgevoerd om leegstand te reduceren is niet hoog. De verklaring hiervoor ligt mogelijk bij de geringe hoeveelheid negatieve effecten die de gemeenten ervaren. De gemeenten stellen zich over het algemeen faciliterend op. Er zijn drie gemeenten die actiever zijn om de leegstand te reduceren dat zijn Nieuwegein, Capelle aan den IJssel en Zoetermeer. Deze hanteren een aantal specifieke maatregelen zoals een marketingplan voor een bepaald gebied en financiële ondersteuning ten behoeve van transformaties.

De eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed zijn bereid om vergaande maatregelen te nemen. Vrijwel alle maatregelen worden overwogen om een leegstaand kantoorobject gevuld te krijgen. Er wordt vroegtijdig contact gezocht met huurders om deze te behouden. Daarnaast worden er lichte en ingrijpende renovaties aangeboden om het vastgoed aantrekkelijker te maken. Mocht het pand verouderd zijn dan worden de opties herbestemmen en slopen / nieuwbouw overwogen. De maatregel die uiteindelijk wordt genomen is sterk afhankelijk van het object en de situatie. Maar op basis van de diepte-interviews is de prioriteit hoog bij eigenaren om actief en creatief met de leegstand om te gaan.

6.4. Voldoende samenwerking?

Op basis van de case studies (paragraaf 5.3.) kan worden vastgesteld dat de samenwerking tussen gemeenten en eigenaren op diverse manieren verlopen. De gemeenten gedragen zich over het algemeen faciliterend. Men reageert wanneer de eigenaar een concreet voorstel aandraagt. Eigenaren worden hierdoor niet gestimuleerd om maatregelen te nemen.

Een mogelijke verklaring voor de enigszins passieve houding van gemeenten is de hoeveelheid negatieve effecten die men ondervindt. Door de beperkte nadelen worden er weinig maatregelen genomen en stelt men zich faciliterend op. Eigenaren zijn daarin tegen actief met het ontwikkelen van concrete plannen gezien het feit dat men meer negatieve effecten ondervindt.

Er zijn ook gemeenten die zich een meer actievare rol aanmeten. Bijvoorbeeld de gemeente Capelle aan den IJssel die investeert in de promotie van een gebied. De gemeente kan ook als tussenpersoon optreden om partijen bij elkaar te brengen (Zoetermeer). De financiële middelen bij gemeenten zijn beperkt, maar door een actieve houding ten aanzien van leegstandreductie kunnen gemeenten eigenaren stimuleren om te investeren in het leegstaande kantorenvastgoed. De gemeente Nieuwegein bijvoorbeeld zet extra mensen in om transformaties te stimuleren, dat al tot enkele succesvolle projecten heeft geleid. Een actievare houding van gemeenten kan aanstekelijk werken bij eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed.

7. Conclusie

De Nederlandse kantorenmarkt wordt momenteel gekenmerkt door een hoog leegstandspercentage. In het algemeen verstaat men onder leegstand een aangeboden ruimte in opgeleverde gebouwen die op het moment van inventarisatie niet (meer) in gebruik is.

Er zijn diverse factoren die van invloed zijn op het ontstaan van leegstand. Uit het literatuuronderzoek blijkt dat de economische conjunctuurschommelingen, de lange voorbereidings- & bouwtijd en het inefficiënte karakter van de Nederlandse kantorenmarkt de basis vormen voor het ontstaan van leegstand. In een goed functionerende markt is leegstand een vereiste. Het feit dat leegstand de afgelopen jaren aanzienlijk is toegenomen, is te wijten aan de economische en demografische ontwikkelingen versterkt door een aantal trends op het gebied van kantoorruimtegebruik en manieren van werken. Vraag en aanbod sluiten onvoldoende op elkaar aan, waarvan leegstand het gevolg is. Zowel de geïnterviewde gemeenten als eigenaren concluderen dat de economische neergang de hoofdoorzaak is van het huidige leegstandspercentage. Daarnaast benoemen de partijen voornamelijk de trends en ontwikkelingen van de afgelopen jaren als oorzaak van de leegstand. Men is voornamelijk gefocust op de crisis die momenteel heerst en minder op het cyclimatige karakter van de vastgoedmarkt. Het is belangrijk dat gemeenten en eigenaren naast de trends en ontwikkelingen rekening blijven houden met de specifieke kenmerken van de markt waarin men opereert. De grondbeginselen van de vastgoedsector en het cyclimatige karakter van de kantorenmarkt vormen de basis voor het ontstaan van leegstand.

Leegstand kan een negatieve invloed hebben op de maatschappij. Dit is voornamelijk aan de orde bij langdurige leegstand geconcentreerd in een specifiek gebied. Leegstand heeft een negatieve invloed op de leefbaarheid en kan voor de gevestigde bedrijven een reden zijn om het gebied te verlaten. Op basis van de tien diepte-interviews met gemeenten blijkt echter dat de hoeveelheid negatieve effecten ten gevolge van leegstand in beperkte mate voorkomen. Vijf van de tien gemeenten geven aan geen directe nadelen te ondervinden van leegstand. De overige vijf gemeenten geven aan dat de leegstand een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. Door te blijven investeren in de openbare ruimten probeert men deze invloed te beperken. Het is opmerkelijk dat de tien gemeenten met de hoogste leegstandspercentages vrijwel geen negatieve effecten ondervinden.

De geringe hoeveelheid negatieve effecten kan een reden zijn voor de weinig gebruikte maatregelen tegen leegstand door de geselecteerde gemeenten. Gemeenten hebben onder andere middels de Wet kraken en leegstand diverse mogelijkheden om te sturen op leegstandreductie. De twee meest gebruikte maatregelen zijn regionale afstemming en het voeren van gesprekken met eigenaren. Regionale afstemming moet de concurrentie tussen omliggende gemeenten op het gebied van nieuw te bouwen kantoren verminderen. Echter, drie gemeenten geven aan dat de concurrentie tussen omliggende gemeenten ook daadwerkelijk een oorzaak is van het huidige leegstandspercentage. Door gesprekken te voeren met de eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed blijft men op de hoogte van elkaars wensen en bedoelingen. Bij navraag bij eigenaren blijken dit voornamelijk gesprekken te zijn van algemene aard. De gemeenten stellen zich faciliterend op en vinden het hoge leegstandspercentage een probleem van de markt. Uitzondering op de regel zijn de gemeenten Nieuwegein, Capelle aan den IJssel en

Zoetermeer. Deze gemeenten voeren een actief beleid ten aanzien van leegstandreductie. Opvallend is dat de prioriteit om leegstand te verminderen vrijwel bij alle gemeenten hoog is. Er bestaat echter veel diversiteit met het doorvoeren van maatregelen.

Naast de maatschappij ondervinden de eigenaren van het leegstaande kantorenvastgoed veel grotere nadelen. Het directe en indirecte rendement daalt bij een stijging van het leegstandspercentage in de portefeuille. Bij alle geïnterviewde vastgoedeigenaren blijkt dat het leegstandspercentage aanzienlijk gestegen is en dat heeft veel invloed op het rendement. Daarnaast blijven een aantal vaste lasten aanwezig waardoor de financiële verplichtingen moeilijker kunnen worden voldaan. De prioriteit ligt hoog bij eigenaren om de leegstand te reduceren en dat vertaalt zich door in de maatregelen om huurders te behouden of nieuwe huurders te werven.

De geïnterviewde eigenaren geven aan vroegtijdig contact te zoeken met bestaande huurders wanneer een huurcontract dreigt af te lopen. Eigenaren zijn bereid om vergaande maatregelen te nemen om huurders te behouden. Mocht dit niet lukken dan worden alle opties onderzocht om het pand zo aantrekkelijk mogelijk in de markt te zetten. Ingrijpende renovaties, herontwikkeling, herbesteding, slopen en nieuwbouw behoren hierbij allemaal tot de opties. De maatregelen die worden gehanteerd zijn erg afhankelijk van de locatie en de mogelijkheden van het object. Daarnaast is de beschikbaarheid van financiële middelen doorslaggevend voor het gebruik van een betreffende maatregel.

De samenwerking tussen gemeenten en eigenaren omtrent leegstand is onderzocht op basis van een aantal case studies. Hieruit blijkt dat er een grote diversiteit is in samenwerking tussen de partijen. Dit is mede afhankelijk van de concentratie en omvang van de leegstand. Gemeenten zijn bereid om mee te werken aan een eventuele bestemmingswijziging of verruiming. Het initiatief moet wel van de eigenaar komen. De kosten die gemaakt worden bij een onderzoek naar herbesteding komen vrijwel altijd voor rekening van de eigenaren. Die zijn van mening dat gemeenten daarin mogelijk nog kunnen ondersteunen.

Bij de gemeenten valt een grote diversiteit te bespeuren op het toepassen van maatregelen. Bij de eigenaren is deze diversiteit niet aanwezig. Eigenaren proberen er momenteel alles aan te doen om de leegstand te beperken. Een aantal gemeenten doen dat momenteel niet. Door de bouw van nieuwe gemeentehuizen bijvoorbeeld komen er weer meer kantoor vierkante meters op de markt. Toch zijn er ook een aantal gemeenten die wel actief zijn op het gebied van leegstandreductie. De prioriteit blijkt daar toch hoger te liggen dan bij de overige gemeenten. Wanneer de gemeenten actiever zijn met de bestrijding van leegstand worden eigenaren gestimuleerd om maatregelen te nemen en om na te denken over diverse opties. Een meer dan faciliterende gemeente kan er voor zorgen dat het leegstandspercentage binnen de gemeente daalt.

Referenties

- Bak, R.L., 2009, *Structurele leegstand van Kantoren: een analyse van het probleem en mogelijke oplossingen*, NVM Business, Nieuwegein.
- Bak, R.L., 2010, *Kantoren in cijfers 2010: Statistiek van de Nederlandse kantorenmarkt*, NVM business, Nieuwegein.
- Bak, R.L., 2012, *Stand van zaken: Nederlandse kantorenmarkt maart 2012*, NVM Business, Nieuwegein.
- Baum, A., 2001, *Evidence of cycles in European commercial real estate markets – and some hypotheses*, A global perspective on real estate cycles, Vol. 6, pp. 103-115.
- Bodewes, D.J., Fiegen & Jannink, J.B., 1992, *Leading and lagging indicator*, Rodamco Continental Europe BV, Rotterdam.
- Boom, G. van, & Brink, S. van den, 2007, *Beleggen in Vastgoed: alles over vastgoedfondsen 2007-2008*, Uitgeverij Verbum, Laren.
- Brounen, D. & Eichholtz, P. 2004, *Demographics and the global office market – Consequences for Property Portfolios*, Journal of Real Estate Portfolio management, Vol. 10, Iss: 3, pp. 231-242
- Burgess, R., 1984, *In the field: an introduction to field research*, Londen: Routledge
- CBS, 2012, *Conjunctuurklok indicator*, Beschikbaar op: <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/dossiers/conjunctuur/publicaties/conjunctuurbericht/inhoud/conjunctuurklok/conjunctuurklokindicator.htm>. Geraadpleegd op 3 mei 2012.
- CBS, 2012, *Potentiele beroepsbevolking blijft straks op peil dankzij 65-plussers*, Beschikbaar op: <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/C4EDE847-BA55-447D-90F4-EB6CD281DB8C/0/pb12n073.pdf>. Geraadpleegd op 5 januari 2013.
- Colwell, P.F., 2002, *Tweaking the DiPasquale-Wheaton Model*, Journal of Housing Economics, Vol. 11, pp. 24-39.
- DiPasquale, D. & Wheaton, W.C., 1996, *Urban Economics and Real Estate Markets*, Upper Saddle River, NJ: Prentice Hall.
- DTZ Zadelhoff, 2011, *De markt voor Nederlands commercieel onroerend goed: Van veel te veel*, Utrecht.
- DTZ Zadelhoff, 2012, *Vastgoedvisie rapport: Kanshebbers in de markt*, Utrecht.
- DTZ Zadelhoff, 2012, *Nederland compleet: Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt juli 2012*, Utrecht.
- Geltner, D. 1993, *Estimating Market Values from Appraised Values without assuming an efficient market*, Journal of Real Estate Research, Vol. 8, Iss: 3, pp. 325-346.
- Gool, P. van, & Muller, F.L.P., 2005, *Vastgoed en ALM, de praktijk bij een aantal pensioenfondsen*, ASRE Research publications 2005, 04.
- Gool, P. van, Brounen, D., Jager, P., Weisz, R., 2007, *Onroerend goed als belegging*, Wolters-Noordhoff uitgevers, Groningen - Houten.
- Grenadier, S., 1995, *The persistence of Real Estate Cycles*, Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol. 10, number 2, pp. 95-119.
- 'Grote leegstand kantoormruimte onacceptabel', 27 mei 2010. Beschikbaar op http://www.nvm.nl/actual/mei_2010/grote%20leegstand%20kantoormruimte%20onacceptabel.aspx. Geraadpleegd op 6 maart 2012.

- Heijden, H.M.H. van der, 1986, *Leegstand: begrippen en statistische gegevens*, Delftse Universitaire Pers, Delft.
- Hendershott, P.H., Lizieri, C.M., Matysiak, G.A., 1999, *The workings of the london office market*, Real Estate Economics, Vol. 27, Iss 2, pp. 365-387.
- Herrema, T., 2008, *Reactie van de G4 op de Wet kraken en leegstand*, Bestuursdienst, Gemeente Amsterdam.
- Hoopen, J. ten, Slob, A., Burg, B. van der, 2008, *Memorie van toelichting: Wet kraken en leegstand*, Kamerstuk 31560, nr. 3.
- *Huisvesting van zes naar twee panden*. Beschikbaar op: <http://www.lv.nl/Int/centralehuisvesting/Centrale-huisvesting-gemeentelijke-organisatie-Nieuws/Huisvesting-van-zes-naar-twee-panden.html>. Geraadpleegd op 29 oktober 2012
- Huizinga, J.T. 2006, *Leegstand op kantoorlocaties: Veel aanbod, weinig aandacht*, Amsterdam School of Real Estate, Amsterdam.
- INREV, 2012, *INREV Style Classification: Revised Version*, INREV Research & Market information, Amsterdam.
- IPD / ROZ, 2011, *Nederlandse Vastgoedindex: resultaten voor het jaar tot en met 31 december 2011*, Beschikbaar op: <http://www.ipd.com/portals/42/ipd-roz%20index%202011%20annual.pdf>. Geraadpleegd op 9 mei 2012.
- Janssen-Jansen, L. 2010, *Pre-advies voor de BNSP en de minister van Ruimte*, Universiteit van Amsterdam
- Juttmann, J., 2006, *Leegstand voorkomen, beter dan genezen!*, Van Boom & Slettenhaar, Laren.
- Kamer van Koophandel Midden-Nederland, 2012, *Perspectieven voor de vastgoedmarkt, op weg naar een vastgoedagenda voor Midden-Nederland*. Utrecht.
- Kort, H. de, 2010, *Illustratie leegstand kantoren*, in Heemskerk, G. & Schönau, W.F., *Boek leegstaande kantoren af*, Het Financieel Dagblad, 30 december 2010, pp. 5.
- *Leegstand winkels stijgt niet*, 23 juli 2012. Beschikbaar op <http://www.locatus.com/nederland/nieuws-en-pers>. Geraadpleegd op 8 augustus 2012
- Lemmens, N, 2011, *De institutionele belegger over de kantorenmarkt*, Beschikbaar op: http://www.nl.issworld.com/moeiws/publicaties/documents/interview_van_blokland_fm1.pdf. Geraadpleegd op 9 mei 2012.
- Liefland, S., 2011, *De slag om Nederland, 16 januari 2012, hoe werkt deze constructie?*, Beschikbaar op: <http://www.slimmefinanciering.nl/?p=672>. Geraadpleegd op 4 mei 2012.
- Meurs, E., 2009, *Vitale oude knarren; mogelijkheid of Utopie?*, Studie naar de toegevoegde waarde van een dynamische benadering op de veroudering van bedrijventerreinen, Universiteit Utrecht, Utrecht.
- *NVM Business: Kantorenmarkt verder in de problemen*, 8 augustus 2012. Beschikbaar op http://www.nvm.nl/actual/augustus_2012/nvm_business_kantorenmarkt_verder_in_de_problemen.aspx. Geraadpleegd op 8 augustus 2012.
- *Provincie beperkt ontwikkeling kantoren*, 24 oktober 2012. Beschikbaar op: <http://www.zuid-holland.nl/contentpagina.htm?id=99247>. Geraadpleegd op 25 oktober 2012.
- Remøy, H.T. & Voordt, D.J.M. van der, 2007, *A new life: conversion of vacant office buildings into housing*, Facilities, Vol. 25 Iss: 3 pp. 88-103

- Remøy, H.T., 2010, *Out of office, a study on the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent*, Delft University Press, Delft.
- Remøy, H.T. & Voordt, D.J.M. van der, 2011, *Zorg voor leegstand: Herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties*, Amsterdam / Delft, BNA & Technische Universiteit Delft
- Sanderson, B., Farrelly, K., Thoday, C., 2006, *Natural vacancy rates in global office markets*, Journal of Property Investment & Finance, Vol. 24 Iss: 6 pp. 490 – 520.
- Schütte, A., Schoonhoven, P., Dolmans-Budé, I., 2002, *Commercieel Vastgoed*, Berenschot Osborne B.V. / Elsevier bedrijfsinformatie, Utrecht.
- Steinmaier, E., 2011, *Kansen voor kwaliteit: de Nederlandse kantorenmarkt in beeld*, Amsterdam, ABN-AMRO
- Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, 2012, *Handleiding: Wonen buiten kantoortijd*, Gemeente Amsterdam – SEV, Amsterdam / Rotterdam
- TNO, 2009, *De top 20 van Europese stedelijke regio's 1995 – 2007*, Randstadmonitor, Delft: TNO
- TransformatieTeam en SBR, 2011. *Transformatie kantoren gaat niet vanzelf. Onderzoek naar onorthodoxe maatregelen in tien cases*. Juli 2011, Rotterdam.
- Valentine, G., 2005, *Using interviews as a research methodology*, in Flowerdew, R. & Martin, D., *Methods in Human Geography: a guide for students doing a research project*, Pearson Education limited, Essex, pp. 110-127.
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2011, *Handreiking: Leegstand te lijf, handvatten voor langetermijnstrategie*, Beschikbaar op: <http://www.vng.nl/echache/def/1/05/227.html>. Geraadpleegd op 9 mei 2012.
- Voordt, D.J.M. van der, 2007, *Transformatie van kantoorgebouwen: thema's, actoren, instrumenten en projecten*, Uitgeverij 010, Rotterdam.
- Westerink, J.P., 2011, *Leegstand & Behavioral Finance, een onderzoek naar irrationele aspecten bij de besluitvorming van beleggers*, Master thesis MSRE, Amsterdam.
- Wheaton, W.C., 1999, *Real Estate "Cycles": Some Fundamentals*, Real Estate Economics, Vol. 27, pp. 209-230
- Zeelenberg, S. & Wilkens, L., 2012, *Eén jaar Wet kraken en leegstand, 41 gemeenten over de nieuwe wet*, RIGO Research en Advies, Amsterdam.
- *Zo werkt de overheid, de gemeente*. Beschikbaar op <http://www.overheid.nl/zowerktdeoverheid/degemeente/> Geraadpleegd op 25 mei 2012.
- Zuidema, M. & Elp, M. van, 2010, *Kantoren leegstand: analyse van de marktwerking*, Economisch Instituut voor de bouw, Amsterdam.
- Zuidema, M. & Elp, M. van, 2010, *Kantoren leegstand: Probleemanalyse en oplossingsrichtingen*, Economisch Instituut voor de bouw, Amsterdam.

Bijlage I: definities

Gemeenten

Het onderzoek gaat uit van de bestuurlijke taak van gemeenten welke is vastgelegd in de Gemeentewet uit 1851. De gemeente is de derde bestuurslaag van het Nederlandse staatsbestel en bestaat uit een gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders. Het college is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor de hoofdlijnen van het beleid en benoemt en ontslaat de wethouders. Elke wethouder heeft zijn eigen taken en portefeuille. Nederland telt per 1 januari 2012 415 gemeenten. Van deze 415 zijn de gemeenten met de hoogste percentages leegstaand kantorenvastgoed geselecteerd voor een diepte-interview.

Eigenaren

Onder een eigenaar verstaat men degene die iets bezit of degene van wie iets is. In dit onderzoek gaat het om de eigenaar van een onroerende zaak oftewel vastgoed. Vastgoed heeft als eigenschap dat het een niet verplaatsbare materiële zaak betreft. In het Nederlandse Burgerlijk Wetboek wordt de volgende definitie van onroerend goed weergegeven: onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door verenging met andere gebouwen of werken. Op een onroerende zaak rusten zakelijke rechten zoals het eigendomsrecht, appartementsrecht en recht van opstal. Wie deze rechten is toebedeeld wordt weergegeven bij het kadaster. Bij het onderzoek wordt gebruik gemaakt van het kadaster om de eigenaar te achterhalen van een leegstaand kantoor.

Er zijn verschillende vastgoed eigenaren waaronder particulieren, de overheid, projectontwikkelaars, corporaties en beleggers. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de bestuurlijke functie van de overheid en niet de overheid als eigenaar van vastgoed. De projectontwikkelaar verkoopt een pand veelal aan een belegger. Hierdoor wordt deze partij buiten beschouwing gelaten tijdens het onderzoek. Mocht een ontwikkelaar het pand in eigendom houden kan het worden aangemerkt als een belegging. Beleggen in onroerend goed kan als volgt gedefinieerd worden: het direct dan wel indirect vastleggen van vermogen in onroerend goed, met het doel om uit de exploitatie en verkoop van het onroerend goed een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren (van Gool et al. – 2007). Beleggen in onroerend goed kan door meerdere partijen worden uitgevoerd. Zo zijn corporaties ook actief met beleggingen maar dan voornamelijk op de woningmarkt. Gezien het feit dat beleggers het overgrote deel van de kantoorpanden in eigendom hebben richt het onderzoek zich voornamelijk op deze partij.

Er zijn verschillende beleggingsorganisaties actief op de commerciële vastgoedmarkt waaronder:

- Vastgoedfondsen
- Institutionele beleggers
- Particuliere beleggers

Vastgoedfondsen

Een vastgoedfonds bestaat uit vermogen van aandeelhouders dat wordt geïnvesteerd in vastgoed. Dit kan zowel beurs- als niet beursgenoteerd zijn. Het doel van een fonds is om rendement te maken voor de aandeelhouders door verhuur en verkoop van het onroerend goed.

Institutionele beleggers

Een institutionele belegger investeert zijn vermogen in direct of indirect vastgoed met als doel om een vastgesteld rendement te behalen. Deze beleggers denken meer op de lange termijn dan vastgoedfondsen.

Particuliere beleggers

Een particuliere belegger kan zijn vermogen investeren in diverse vastgoedfondsen. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen fondsen waarbij de particulier wel of geen invloed kan uitoefenen op het management. Deze beleggers zijn minder actief op de kantorenmarkt gezien de grote van de investering.

Bijlage II: interviewguides

Interviewguide: gemeente Stichtse Vecht

Inleiding:

De Rijksuniversiteit Groningen doet in samenwerking met FMT vastgoedbeheer onderzoek naar de rol van gemeenten en beleggers bij leegstaand kantoor vastgoed. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen welke maatregelen gemeenten en beleggers nemen om leegstand te reduceren. Daarnaast wordt er onderzocht of dit een hoge prioriteit heeft. De verhouding tussen gemeenten en beleggers bij leegstaand onroerend goed is enigszins onderbelicht. Dit onderzoek probeert deze zaken aan het licht te brengen door middel van de volgende vraagstelling:

Onderzoeksvraag:

Welke maatregelen nemen, en samenwerking bestaat er tussen, gemeenten en eigenaren met relatief veel leegstaande kantoorpanden in Nederland bij het beheren en reduceren van leegstand en heeft dit een hoge prioriteit?

Deelvragen:

- Welke maatregelen gebruiken gemeenten?
- In welke mate zijn de negatieve effecten zichtbaar in de gemeenten?
- Heeft de reductie van leegstand een hoge prioriteit?
- Welke samenwerking bestaat er tussen gemeenten en eigenaren om leegstand te reduceren?

Om deze vragen te beantwoorden worden er tien gemeenten en tien beleggers benaderd. De tien gemeenten die ik benader hebben een hoog percentage leegstand ten opzichte van de voorraad. De gemeente Stichtse Vecht is er daar één van. Daarom is het interessant voor het onderzoek om u te interviewen.

Het onderzoek wordt in samenwerking met FMT vastgoedbeheer uitgevoerd. Dit is een leegstandbeheerder in Nederland. Zij proberen de nadelige effecten van leegstand te beperken door een tijdelijke invulling te geven aan leegstaand vastgoed.

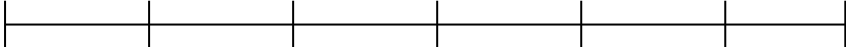
Kern:

- Uit de gegevens van DTZ Zadelhoff blijkt dat er in 2012 33% van de kantoor- en bedrijfsruimten in de gemeente Stichtse Vecht leeg stond. Wat is volgens u de oorzaak van dit hoge percentage leegstand? Is de situatie momenteel enigszins verbeterd?
- Uit onderzoek blijkt dat leegstand nadelige effecten kan hebben op de maatschappij zoals: verslechterde leefbaarheid, stijging criminaliteit en verslechterde concurrentie positie voor de gemeente. Zijn deze negatieve effecten van leegstand waar te nemen binnen de gemeente Stichtse Vecht? Zo ja in welke vorm?

- Er zijn diverse maatregelen die gemeenten kunnen uitvoeren om leegstand te beheren en te reduceren. Voert de gemeente Stichtse Vecht momenteel een specifiek beleid om leegstand te reduceren?
- Hieronder worden een aantal maatregelen weergegeven die gemeenten kunnen gebruiken om de leegstand te reduceren. Welk van deze maatregelen zijn van toepassing in de gemeente Stichtse Vecht en heeft dit een hoge prioriteit? Waarom wel of waarom niet?

Maatregelen:	Van toepassing	Prioriteit
Gesprekken met eigenaren		
Leegstandbeheerders		
Bestemmingsplannen inventarisatie		
Tijdelijk gebruik		
Leegstand opnemen in structuurvisie		
Transformatie beleid hanteren		
Wijzigen bestemmingsplan		
Herbestemming		
Grondbeleid		
Regionale afstemming		
Leegstandverordening		

- De gemeente is aangesloten bij het Bestuur regio Utrecht. In hoeverre is deze regionale aanpak terug te zien in de bestrijding van leegstand en nieuwbouw ontwikkelingen?
- Vind u dat de gemeente moet zorgen dat leegstand wordt aangepakt of ligt de verantwoordelijkheid bij de belegger?

Gemeente  Eigenaar

- Ligt de prioriteit hoog om maatregelen door te voeren voor de gemeente Stichtse Vecht?

Case studie

- Het complex Bisonspoor is voor een deel verantwoordelijk voor het hoge leegstand percentage. Zijn hier specifieke maatregelen genomen om de leegstand terug te dringen? Of ligt de verantwoordelijkheid bij de belegger?
- Hoe zit het met het nieuwbouwbeleid in de gemeente? Draagt dit niet bij aan het hoge percentage leegstaande kantoorruimte (Bijv. project Corridor 16.000m²)?

Afsluiting:

- Wat verwacht u over de toekomst van leegstand binnen de gemeente?
- Welke maatregelen draagt u aan om de leegstand problematiek op te lossen?

Interviewguide: Annexum

Project manager: Eelco Fortuyn

Inleiding:

De Rijksuniversiteit Groningen doet in samenwerking met een leegstandbeheerder onderzoek naar de rol van gemeenten en eigenaren bij leegstaand kantorenvastgoed. Het onderzoek heeft als doel om de maatregelen van, en de samenwerking tussen, de top tien gemeenten met de hoogste leegstand percentages en eigenaren van leegstaand kantorenvastgoed binnen deze gemeenten, te analyseren. Daarnaast wordt er onderzocht of het uitvoeren van maatregelen een hoge prioriteit heeft. De verhouding tussen gemeenten en eigenaren bij leegstaand onroerend goed is enigszins onderbelicht. Dit onderzoek probeert deze zaken aan het licht te brengen door middel van de volgende vraagstelling:

Onderzoeksvraag:

Welke maatregelen nemen, en samenwerking bestaat er tussen, gemeenten en eigenaren met relatief veel leegstaande kantoorpanden in Nederland bij het beheren en reduceren van leegstand en heeft dit een hoge prioriteit?

Deelvragen:

- Welke maatregelen gebruiken eigenaren?
- In welke mate zijn de negatieve effecten zichtbaar bij eigenaren?
- Heeft de reductie van leegstand een hoge prioriteit?
- Welke samenwerking bestaat er tussen gemeenten en eigenaren om leegstand te reduceren?

Om deze vragen te beantwoorden benader ik ongeveer tien gemeenten en tien eigenaren. De tien eigenaren zijn geselecteerd op basis van een aantal leegstaande objecten binnen deze gemeenten. De eigenaren zijn geselecteerd om het leegstandbeheer in kaart te brengen en de samenwerking met de gemeente weer te geven.

Het onderzoek voer ik uit in samenwerking met FMT vastgoedbeheer. Dit is een leegstandbeheerder in Nederland. Zij proberen de nadelige effecten van leegstand te beperken door een tijdelijke invulling te geven aan leegstaand vastgoed.

Kern:

- Kunt u de kern activiteiten van Annexum omschrijven?
- Het percentage leegstaand kantorenvastgoed is de afgelopen jaren gestegen. Wat is volgens u de oorzaak van deze toename op de Nederlandse kantorenmarkt?
- In hoeverre is de stijging van het leegstaande kantorenvastgoed zichtbaar bij de kantoren beleggingsfondsen van Annexum?
- Leegstand levert de nodige nadelige effecten op voor een eigenaar. Het direct en indirecte rendement daalt bijvoorbeeld. In hoeverre zijn deze effecten zichtbaar bij Annexum?

- Heeft Annexum naast financiële nadelen ook te maken met andere nadelige effecten van leegstand zoals vandalisme bijvoorbeeld?
- Er zijn diverse maatregelen om leegstand te reduceren. Voert Annexum een specifieke strategie om leegstand tegen te gaan? Is er een bepaald stappenplan dat wordt uitgevoerd wanneer er een huurovereenkomst afloopt?
- Welke concrete maatregelen worden er gehanteerd om leegstand in een kantorenbeleggingsfonds te voorkomen of te reduceren?

Maatregelen:	Van toepassing	Prioriteit
1. Verkoop in huidige staat		
2. Aanhouden en afwachten		
3. Aanhouden en ondernemend		
a- Lichte renovatie		
b- Ingrijpende renovatie		
c- Herontwikkeling		
d- Herbestemming		
e- Slopen en nieuwbouw		

- Gemeenten kunnen bij leegstand ook een rol spelen onder andere met behulp van de leegstandverordening. Vindt u dat de gemeenten leegstand actief moeten beheren of is dit een taak van de eigenaar?



- Heeft u als Asset manager van vastgoedportefeuilles veel contact met gemeenten over leegstand van kantoren? Voorbeeld?
- Bent u wel eens benaderd door gemeenten die willen mee denken met invullingen voor leegstaande kantoorpanden?
- In diverse literatuur wordt gesproken over de negatieve effecten van leegstand op de maatschappij. Hoe kijkt u hier tegen aan?
- Ligt de prioriteit hoog om leegstand te voorkomen of te verhelpen? Of is het maar een klein deel van de portefeuille waar het om gaat?

Case studie:

- In welke gemeenten bevinden zich grootschalige leegstaande panden die bij Annexum in eigendom zijn? Damsigt → Leidschendam-Voorburg
- Zijn hier specifieke maatregelen genomen om de leegstand te voorkomen of te verhelpen? (transformatie? Bestemmingswijziging? Verbouwingen? Etc.)
- Zijn hier contacten geweest met de gemeente? Zo niet bij welke gemeenten is er wel een samenwerking?

Afsluiting:

- Wat verwacht u over de toekomst van de kantorenmarkt en leegstand problematiek?
En de rol die Annexum daarin kan spelen?

Bijlage III: diepte-interviews

Gemeenten:

Stichtse Vecht

Wethouder: de heer K.H. Wiersema

Veenendaal

Teamcoördinator Ruimtelijke Ontwikkeling: de heer J. Heijkamp

Nieuwegein

Wethouder: de heer A.W. Kolff

Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling: mevrouw D. Baaré

Almere

Wethouder: de heer B. Scholten

Clustercoördinator Economische Zaken: de heer drs. D.J. Somsen

Leidschendam-Voorburg

Senior adviseur economie: mevrouw M. Kastelic

Zoetermeer

Beleidsadviseur Economische en Internationale Zaken: de heer H. Mayer M.Sc.

Amstelveen

Wethouder: de heer drs. J.W. Groot

Beleidsmedewerker Economische Zaken: mevrouw drs. H. Op 't Veld-Nuyten

Gouda

Senior Beleidsmedewerker Economische Zaken: mevrouw J. Timmers

Hengelo

Senior Beleidsmedewerker Economische Zaken: de heer drs. H. Vranken

Capelle aan den IJssel

Wethouder: de heer E. Faassen

Manager Economische ontwikkeling: de heer H. van Ree

Bedrijven:

FMT vastgoedbeheer

Projectleider regio Utrecht: de heer J. Sanders

Realfort Consultants in Vastgoed

Partner: de heer drs. F. Kwantes

Annexum

Projectmanager: de heer E. Fortuyn

Uni-invest

Ontwikkelingsmanager: de heer A. Schröder

Hanzevast

Assetmanager: de heer M. Weijermars

Ericis

Parkmanager Goudse Poort: mevrouw A. Vergeer

Eurocommerce

Projectmanager: de heer ing. P.J.H.M. Kok