

KANTORENLEEGSTAND

Transformatie leegstaande kantoorpanden in Almere

Jacob Haverkamp & Andries Hogeveen

Afstudeeronderzoek voor de opleiding bouwkunde aan Hogeschool Windesheim

In opdracht van Scope Bouwmanagement B.V. Almere

Foto omslag

Voormalig Oranjewoudgebouw met 6.300 m² structurele leegstand, daarachter het Carltongebouw met 29.300 m² 'nieuwe' leegstaande kantoorruimte.

KANTORENLEEGSTAND

Transformatie leegstaande kantoorpanden in Almere

AFSTUDEERRAPPORT	Transformatie leegstaande kantoorpanden in Almere
STUDENTEN	Jacob Haverkamp Andries Hogeveen
STUDENTNUMMERS	S1012220 S1012221
STUDIE	Bouwkunde
ONDERWIJSINSTELLING	Christelijke Hogeschool Windesheim, Zwolle School of Built Environment & Transport
AFSTUDEERRICHTING	Bouwmanagement
OPDRACHTGEVERS	Christelijke Hogeschool Windesheim, Zwolle Scope Almere
AFSTUDEERBEGELEIDERS	Dhr. M.H.J.M. Westerhof Dhr. W.W. Buunk Dhr. R.L.S. Pot
GECOMMITEERDE	Dhr. M. Kramer
DATUM	26 mei 2011
VERSIE	1.0

VOORWOORD

Voor u ligt het rapport van het afstudeeronderzoek dat wij hebben uitgevoerd als afronding van onze opleiding bouwkunde aan hogeschool Windesheim te Zwolle.

Het onderzoek is uitgevoerd om de oorzaken van structureel leegstaande kantoorruimte in Almere te presenteren met de mogelijkheden voor transformatie. Daarbij is onderzocht welke rol een bouwmanagementadviesbureau kan spelen bij transformatie van leegstaande kantoren.

Het rapport is opgedeeld in twee delen; het theoretisch kader, waarin de structurele leegstand, de kantorenmarkt en de transformatiemogelijkheden worden onderzocht. Met de casestudie, waarin wordt onderzocht welke transformatie het best geschikt is voor een type kantoorpand, wordt het onderzoek afgesloten.

Met dit onderzoek sluiten wij onze opleiding af. Met dit afstudeeronderzoek hebben wij veel kennis en inzicht opgedaan, die wij straks in de praktijk hopen toe te passen. Met name de ondersteuning vanuit het lectoraat van Windesheim heeft dit onderzoek doen slagen.

Speciale dank gaat daarom uit naar dhr. M.H.J.M. Westerhof en dhr. W.W. Buunk. Verder zijn wij veel dank verschuldigd aan dhr. R.L.S. Pot voor zijn kritische blik, waardevolle adviezen en de mogelijkheid om bij Scope te mogen afstuderen. De uitvoering van het onderzoek was niet mogelijk geweest zonder medewerking van onze respondenten, ook hiervoor hartelijk dank.

Almere, mei 2011

Jacob Haverkamp & Andries Hogeveen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	13
1.1 Aanleiding	13
1.2 Probleem-/Vraagstelling	14
1.3 Onderzoeksmethodiek.....	16
1.4 Onderzoekopzet.....	17
1.5 Leeswijzer	18
 2. Leegstand Almeerse kantorenmarkt	19
2.1 Drie vormen van leegstand.....	19
2.2 Oorzaken leegstand	21
2.3 Kantoorgebieden	24
2.4 Kenmerken van kantoorgebouwen	28
2.5 Opname en aanbod	32
2.6 Actoren	41
2.7 Conclusie.....	46
 3. Transformeren van kantoren	47
3.1 Transformatiemethoden	47
3.2 Knelpunten transformatie	51
3.3 Instrumenten	53
 4. Transformeerbaarheid van structurele leegstand	59
4.1 Structureel leegstaande kantoorruimte in Almere.....	59
4.2 Geschikte kantoorpanden voor transformatie	62
4.3 Conclusie.....	68
 5. Conclusie	69
 6. Aanbevelingen	71

Literatuur	72
Begrippen	75
9. Bijlagen.....	79
Bijlage I Overzicht met geïnterviewde respondenten	80
Bijlage II Kaart Almere met wijken en buurten	81
Bijlage III Database	82
Bijlage IV Kaart Almere met aanbod	83
Bijlage V Vetobeoordelingen	84
Bijlage VI Ingevulde transformatie potentiometers	85

SAMENVATTING

In opdracht van Scope uit Almere is onderzoek verricht naar de oorzaken van structureel leegstaande kantoorruimte en mogelijkheden voor transformatie in de gemeente Almere. Aanzet tot het onderzoek is een rapportage van DTZ Zadelhof, waaruit is gebleken dat Almere de 3^e positie behaalt van gemeenten met de meest lege kantoorruimte van Nederland.

Naast de structurele leegstand - dat door actoren als probleem ervaren - is ook de langdurige leegstand een probleem. Oorzaken van de leegstand in Almere zijn groeiambities en het nieuwe werken. Door de hoge groeiambitie van de gemeente zijn afgelopen jaren veel projecten ontwikkeld. De bouw van kantorencomplex 'L Hermitage en de Landdrost zorgt ervoor dat Almere een hoog nieuwbouwpercentage kent van 42%. Landelijk gezien liggen de nieuwbouwpercentages rond de 6%. Bestaande kantoorgebouwen worden verlaten en nieuwe kantoorgebouwen met nieuwe kantoorconcepten worden betrokken. Daarbij nemen bedrijven door het nieuwe werken minder m² op. Inmiddels bedraagt het aanbod van de kantoorruimte in Almere circa 198.000 m². Dit is ruim 33% van de circa 600.000 m² totale voorraad. Eén derde van de leegstaande kantoren heeft een kleiner oppervlak van 500 m² leegstand. Van de aangeboden kantoorruimte bevindt 88% zich in stadsdeel Almere Stad.

Almere is opgezet als een stad met meerdere kernen en bestaat uit 6 stadsdelen. Verdeeld over de zes stadsdelen kent Almere 36 kantoorlocaties en bedrijventerreinen, die gecategoriseerd zijn in 5 typering. In de kantoorgebieden stadscentrum en de snelweglocatie Gooisekant is veel leegstand geclusterd. Door het overaanbod op de kantorenmarkt, is het praktisch onmogelijk om structureel leegstaande panden te onderscheiden van andere leegstaande panden. Voor structureel leegstaande kantoorruimte in Almere is functieverandering de meest geschikte transformatiemethode. Een upgrade is niet voldoende om de mismatch tussen vraag en aanbod op te hevelen. Bij een functieverandering spelen bouwkundige, juridische en financiële aspecten een belangrijke rol. Met het instrument 'Transformatiepotentiometer' kan in 6 stappen de transformatiepotentie van een leegstaand kantoorpand getoetst worden.

Uit de analyses komt naar voren dat Almere 11 structureel leegstaande panden heeft. Opmerkelijk is dat 7 van de 11 panden zich op snelweglocaties bevinden. Op basis van vetocriteria 'stedelijke ligging' en 'leegstand' zijn 7 panden zijn afgevallen. De overige 4 panden zijn met kanttekening beoordeeld op graduele criteria, waarvan 3 panden te transformeren zijn.

Met transformatie van structureel leegstaande kantoorpanden wordt het leegstandspercentage nauwelijks verminderd.

SUMMARY

The present study aimed to investigate the causes of the vacancy of offices and the possibilities for transformation in the municipality Almere. The authors did this in order of Scope Almere. The reason for this survey is a rapport published by DTZ Zadelhoff, which points out that Almere is occupying the third place on the list of cities with the highest rate of vacant office space in the Netherlands.

Besides structural vacancy – that is seen as a problem by stakeholders – the long lasting vacancy is also a problem. The main reasons for the vacancy in Almere are the boroughs growth ambitions and the ‘new way of working’. Because of the borough’s ambition for growth the last couple of years many projects have been developed. The construction of the office buildings ‘L Hermitage and the Landdrost causes a high percentage of new builds of 42% in Almere. This is a high percentage compared with the national percentage of 6%. Existing office buildings are abandoned and exchanged for newly build offices with modern office concepts. Due to the ‘new way of working’ companies need less square metre for their employers. In the meantime, the stock of office space in Almere has come to a surface area of circa 198.000 m². This is broadly 33% of the total office space which includes 600.000 m². One third of all vacant offices in Almere comprise a space that is smaller than 500m². A large amount of the supply, specifically 88% is located in the district Almere city.

Almere is designed as a city with several centres and consists of six districts. Dived over these six districts, Almere has 36 office and industrial areas, which can be divided into five categories. The vacancies are mainly concentrated in the office areas ‘city centre’ and motorway location ‘Gooisekant’. Because of the oversupply on the market for office space, it is hardly impossible from a practical point of view, to distinguish the structural vacant office buildings from other vacant buildings. The most suitable transformation method for these structurally vacant office buildings is to change the buildings function. An upgrade is not sufficient to decrease the gap between supply and demand.

When changing the function of a building, architectural, legal and financial aspects play an important role. The tool 'transformatiepotentiometer' (TPB) can be used to investigate the potential of a vacant office building for transformation in six consecutive steps. The analyses points out that there are eleven structural vacant offices in Almere. It is remarkable that seven of the eleven offices are situated on motorway locations. Based on the veto criteria 'urban location' and 'vacancy' of the PTM, seven buildings do not qualify for transformation. The remaining four buildings are assessed with a marginal note on gradual criteria, of which three buildings have qualify for transformation.

However by transforming these structurally vacant office buildings the percentage of vacancy will be hardly reduced.

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

In een gezonde markt wordt ca. 5% van de totale kantoorruimte te koop of te huur aangeboden (Binnenlands Bestuur, 2010). Uit onderzoek van DTZ Zadelhof is gebleken dat in de gemeente Almere 24% van de kantoorruimte leeg staat. Daarmee heeft Almere de 3^e positie behaald in de top-10 van gemeenten met de meeste lege kantoorruimte van Nederland.

Almere heeft in het verleden grote groeiambities nagestreefd en is veel grond uitgegeven (Gemeente Almere, 2008). Vastgoed werd lange tijd als aantrekkelijke belegging beschouwd, daardoor zijn veel kantoren gebouwd voor de verhuur. Daarnaast heeft de financiële crisis (2007-heden) ook een nadelig effect op de markt.

Scope ziet markt ontstaan voor de herontwikkeling en transformatie van de leegstaande kantoorpanden. De verhuurbaarheid van leegstaande kantoorruimte kan worden verbeterd door de kantoorruimte te transformeren naar andere vormen van gebruik. Eigenaren van leegstaande kantoorruimte zullen bereid moeten zijn hierin te investeren.

Omdat Scope kan adviseren en begeleiden bij eventuele herontwikkeling of transformatie wil zij graag inzicht krijgen in deze mogelijkheden zodat Scope haar werkveld in deze richting kan uitbreiden.

SCOPE BOUWMANAGEMENT ALMERE

Scope is een bouwmanagementbureau dat alle activiteiten, die ten behoeve van het tot stand komen van een bouwproject noodzakelijk zijn, organiseert en coördineert. Adviesvelden van Scope zijn o.a.: bouwprojectmanagement, bouwkostenmanagement, vastgoedmanagement, gebied- en locatieontwikkeling. Scope heeft vestigingen in Almere, de Goorn en Delft. Binnen de organisatie heeft Scope diverse productgroepen. 'Herbestemmen van leegstaand vastgoed' is, naast o.a. compact living, duurzaamheid, planmatig beheer en collectief particulier opdrachtgeverschap, één van de producten waaraan Scope momenteel werkt. Het uitgevoerde onderzoek zal deel uit maken van het product 'Herbestemmen van leegstaand vastgoed' en heeft als intern doel de kennis op dit gebied met alle medewerkers van Scope te delen.

1.2 PROBLEEM-/VRAAGSTELLING

Er is leegstand, waarvan een deel structurele leegstand. Dit is een nieuwe uitdaging voor alle partijen in de kantorenvastgoedmarkt: vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en makelaars. Deze partijen zijn op zoek naar een effectieve aanpak van structurele leegstand. Dit geldt ook voor bouwmanagementadviesbureaus. Scope heeft onvoldoende inzicht in de leegstand van kantoorruimte in Almere en onderzoekt de verdere mogelijkheden voor het begeleiden en adviseren bij transformatie.

DOELSTELLING

Het doel van het onderzoek is om beter inzicht te geven in de oorzaken van structureel leegstaande kantoorruimte in Almere met de mogelijkheden voor transformatie. Daarbij wordt onderzocht welke rol een bouwmanagementadviesbureau kan spelen in de transformatie van leegstaande kantoren.

VRAAGSTELLING

Om de doelstelling te bereiken wordt getracht de centrale vraag met de daaruit afgeleide onderzoeks- en deelvragen te beantwoorden.

Centrale vraag:

Met welke transformatiemethode kan de structurele leegstand van kantoorruimte in Almere het beste worden aangepakt?

Met de volgende onderzoeksvragen en bijbehorende deelvragen wordt de centrale vraag beantwoord.

- Wat wordt verstaan onder structurele leegstand?
 - Welke vormen van leegstand zijn er?
 - Wat zijn de oorzaken van leegstand?
- Hoe ziet de kantorenmarkt in Almere eruit?
 - Welke kantoorgebieden kent Almere?
 - Welke kenmerken hebben de kantoorgebouwen?
 - Wat is de marktvraag en –aanbod van kantoorruimte in Almere?
 - Welke partijen / actoren zijn erbij betrokken?

- Welke transformatiemethode is het beste geschikt voor structureel leegstaande kantoorruimte?
 - Welke transformatiemethoden zijn er?
 - Welke knelpunten kent transformatie?
 - Hoe wordt haalbaarheid, kwaliteit en regelgeving getoetst?
- In welke mate zijn structureel leegstaande kantoorpanden in Almere transformeerbaar?
 - Welke panden staan structureel leeg?
 - Welk type panden zijn geschikt voor transformatie?

ANALYSE KERNWOORDEN

In de centrale vraag, onderzoeksvragen en deelvragen komen een aantal kernwoorden voor die specifiek worden omschreven. Hieronder is aangegeven wat wordt verstaan onder het betreffende begrip en in welke context dit betrekking heeft tot het onderzoek.

Structurele leegstand

Leegstand is te koop of te huur aangeboden ruimte in een opgeleverd gebouw dat – op het moment van het afstudeeronderzoek – niet (meer) in gebruik is. Er wordt specifiek onderzoek verricht naar structurele leegstand, oftewel het deel van het aanbod dat drie jaar of langer als aanbod staat geregistreerd.

Kantoorruimte

Kantoorruimte is een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten, inclusief aanverwante ruimtes als entreehal, toilet, pantry etc. (NVM, 2010).

Almere

Het onderzoek wordt verricht in de gemeente Almere, waarbij alle kantorenlocaties en bedrijventerrein die Almere kent, worden meegenomen. (Gemeente Almere, 2008).

Transformatie

Transformatie houdt in dat de huidige functie in een bestaand bouwwerk wordt omgezet of omgevormd naar een nieuwe functie, bijvoorbeeld van kantoor- naar woningfunctie (Voordt, 2007). Het transformeren van kantoorruimte naar woonruimte is niet de enige mogelijkheid.

Ook het behouden van de kantoorfunctie behoort tot de mogelijkheden. In het onderzoek wordt transformatie in een breder verband gezet. Transformatiemethoden die worden onderzocht zijn upgraden en functieverandering.

1.3 ONDERZOEKSMETHODIEK

Om antwoord te geven op bovenstaande onderzoeks- en deelvragen zijn de volgende onderzoeksmethoden gebruikt:

- Literatuurstudie
- Surveystudie
- Interviews
- Casestudie

Met literatuurstudie als onderzoeksmethode wordt onderzocht welke reeds verschenen literatuur is uitgegeven van een bepaald onderwerp en / of begrip met betrekking tot het onderzoek. Diverse bronnen zoals: boeken, vakbladen, (kranten-) artikelen, bibliotheekcatalogus, internet zijn geraadpleegd. De literatuurstudie heeft als doel het theoretische kader te schetsen wat wordt verstaan onder structurele leegstand. Daarbij worden de oorzaken en vormen onderzocht en welke kantoorgebieden Almere - met de bijbehorende kenmerken van kantoorgebouwen - kent.

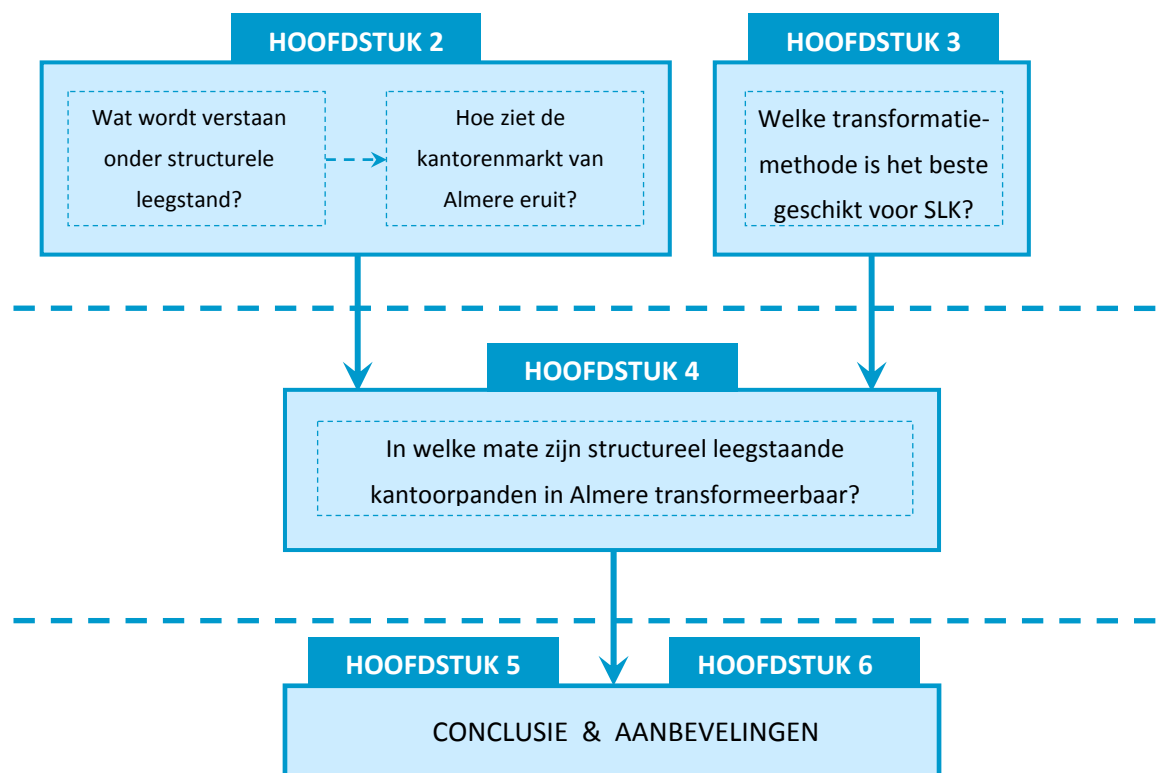
Om het aanbod op de kantorenmarkt goed in kaart te brengen wordt een digitale database opgesteld waarmee de kwantitatieve gegevens van de kantoorpanden worden geanalyseerd. De surveystudie wordt breed opgezet, dat wil zeggen dat alle kantoren die op dit moment leeg staan, zijn opgenomen. Daarbij worden de kwantitatieve gegevens adres, kantoorlocatie, bouwjaar en aantal m² in kaart gebracht.

Om het theoretisch kader – wat door literatuurstudie wordt onderzocht – te bevestigen, worden diepte-interviews gehouden met diverse marktextperts; gemeente Almere, vastgoedadviseurs en makelaars. Een overzicht van de respondenten is toegevoegd als bijlage 1. Door middel van diepte-interviews wordt de marktvraag en –aanbod van kantoorruimte in Almere geverifieerd met hetgeen wat in de surveystudie is onderzocht. Uiteraard worden interviews ook gehouden om nieuwe informatie te vergaren wat antwoord zal geven op de betreffende deelvragen. De oorzaak van leegstand is bij diverse marktextperts achterhaald. Daarbij is ook gevraagd wat voor visie de respondent heeft met betrekking op de leegstand. De laatste onderzoeksvraag wordt beantwoord met behulp van een casestudie. Hierin wordt onderzoek verricht naar de transformatiemethode bij structureel leegstaande kantoorpanden.

Na de casestudie kan er met enige kanttekening worden aangegeven welke structureel leegstaande panden transformeerbaar zijn.

1.4 ONDERZOEKSOPZET

In figuur 1 is te zien hoe het onderzoek is opgebouwd. De opzet is verdeeld in twee fasen; theoretisch kader en casestudie. In het theoretisch deel wordt onderzoek gedaan naar de leegstand op de kantorenmarkt. De kantorenmarkt van Almere wordt geanalyseerd en er wordt onderzoek verricht naar oorzaken van de leegstand. Ook zal in het theoretische deel de transformatiemogelijkheden van de structureel leegstaande kantoorpanden worden onderzocht. De theorie over de kantorenmarkt in Almere wordt vervolgens samen met de transformatiemogelijkheden geconfronteerd in een casestudie. Hier wordt onderzocht welke structureel leegstaande kantoorpanden transformeerbaar zijn.



Figuur 1 Opbouw rapportage

1.5 LEESWIJZER

Om de hoofdvraag van dit rapport te beantwoorden, wordt eerst in hoofdstuk 2 onderzoek verricht naar de vormen en oorzaken van leegstand. Ook de kantorenmarkt van Almere wordt geanalyseerd, waarbij wordt beschreven welke gebieden Almere kent en wat de kenmerken van de kantoorgebouwen zijn. Na analyse van de gebouwen en locaties worden de leegstaande panden in kaart gebracht. In hoofdstuk 3 vindt u de transformatiemethoden en de knelpunten die transformatie kent. Tevens worden diverse instrumenten geanalyseerd, waarmee actoren de transformatiepotentie van een gebouw toetsen. Of de structureel leegstaande panden getransformeerd kunnen worden, is onderzocht in hoofdstuk 4. Conclusies over de transformatiemogelijkheden voor de Almeerse kantorenmarkt zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Aanbevelingen voor Scope Bouwmanagement worden omschreven in hoofdstuk 6.

2. LEEGSTAND ALMEERSE KANTORENMARKT

Leegstand is van kantoorpanden is van alle tijden. De laatste jaren is daarentegen flink gestegen. Uit onderzoek van DTZ Zadelhof is gebleken dat in de gemeente Almere 24% van de kantoorruimte leeg staat. In dit hoofdstuk wordt onderzoek verricht naar de leegstand op de Almeerse kantorenmarkt.

Onderzoeksvraag 1, met bijbehorende deelvragen wordt in paragraaf 2.1 en 2.2 beantwoord.

- Wat wordt verstaan onder structurele leegstand?
 - Wat zijn de oorzaken van leegstand?
 - Welke vormen van leegstand zijn er?

De kantoorgebieden en –gebouwen worden in paragraaf 2.3 geanalyseerd, waarna de marktvraag en –aanbod wordt onderzocht. Daarbij wordt antwoord gegeven op onderstaande onderzoeksvraag, met bijbehorende deelvragen.

- Hoe ziet de kantorenmarkt in Almere eruit?
 - Welke kantoorgebieden kent Almere?
 - Welke kenmerken hebben de kantoorgebouwen?
 - Wat is de marktvraag en –aanbod van kantoorruimte in Almere?

2.1 DRIE VORMEN VAN LEEGSTAND

Leegstand is te koop of te huur aangeboden ruimte in een opgeleverd gebouw dat niet in gebruik is. In dit onderzoek wordt de leegstaand onderverdeeld in drie categorieën. Daarbij is specifiek onderzoek verricht naar structurele leegstand. De categorieën zijn gebaseerd op de periode dat de kantoren worden aangeboden. In figuur 2 ‘Vormen van leegstand’ zijn de categorieën met jaren van aanbod aangegeven en de daarbij behorende vormen van leegstand. Per type leegstand wordt een korte toelichting gegeven en staat aangegeven of de betreffende leegstand wordt gezien als een probleem en of transformatie geschikt is in die situatie.

GEACCEPTEEERDE LEEGSTAND	PROBLEMATISCHE LEEGSTAND	HARDNEKKIGE LEEGSTAND
< 1 jaar	1 tot 3 jaar	> 3 jaar
Aanvangs-, aanloop-, natuurlijke-, normale-, mutatie- en frictieleegestand	Langdurige- en operationele leegstand	Structurele- (kansarm), structurele- (kansloos), locationele leegstand.

Figuur 2 Vormen van leegstand in tijd

De aanvangs- en aanloopleegstand (<1 jaar) is de leegstand van een kantoorruimte na oplevering van nieuwbouw of renovatie tot aan het eind van de eerste volledig jaar van exploitatie. Deze leegstand wordt door eigenaren niet als problematisch ervaren.

De natuurlijke- en normale leegstand is noodzakelijk om de markt goed te kunnen laten functioneren. Tijdens de levenscyclus van een kantoorgebouw is enige tijd noodzakelijk tussen opvolgende verhuursituaties om de kantoorruimte gereed te maken voor de nieuwe huurder. Het gebeurt zelden dat er sprake is van een naadloos aansluitende huur van kantoorruimte. Dit proberen verhuurders te voorkomen door een expiratedatum in de huurovereenkomst te zetten. Dit is de datum waarop het huurcontract vervalt. In het huurcontract is dan een opzegtermijn opgenomen die huurders in acht moeten nemen als zij besluiten het huurcontract niet te verlengen. Deze periode kan de verhuurder benutten om potentiële nieuwe huurders te benaderen. Wanneer geen nieuwe huurder het pand betreft, is er sprake van frictieleegestand. De kantoorgebouwen die onder geaccepteerde leegstand vallen, behoren maximaal 1 jaar tot aanbod. Wanneer het kantoorpand langer dan 1 jaar leeg staat, spreken we over langdurige leegstand.

Als er sprake is van een langdurige leegstand (1 tot 3 jaar) beginnen de eigenaren van kantoorpanden zich zorgen te maken. Bij de jaarlijks hold/sell-analyses die plaatsvinden zal het langdurig leegstaande kantoorpand door eigenaren en makelaars goed gescreend worden. Er vindt dan een onderzoek plaats naar trends en ontwikkelingen op de markt, waarbij wordt onderzocht welke maatregelen het pand beter verhuurbaar kunnen maken (Voordt, 2007). Degelijke verbeteringen kunnen sterk uiteenlopen, afhankelijk van het pand. Voorbeelden hiervan zijn: het aantrekkelijk maken van de gevel/entree of het doorvoeren van installatietechnische verbeteringen.

In de meest kritische gevallen is er sprake van structurele leegstand, dat wil zeggen dat het pand 3 jaar of langer te koop of te huur wordt aangeboden. In deze gevallen is het vaak niet aannemelijk dat het pand binnen korte tijd door een huurder of koper in gebruik zal worden genomen. Dit komt doordat een betreffend pand niet meer aan de verwachtingen voldoet van potentiële huurders of kopers. Het ontbreekt vaak aan algemene uitstraling en de (technische) inrichting is niet optimaal (Van der Voordt, 2007). De gevolgen van structurele leegstand gaan vaak verder dan de overige vormen van leegstand. Doordat er aan een betreffend pand bijvoorbeeld niet of nauwelijks onderhoud wordt gepleegd verloedert het. Er ontstaat dan een verlaten beeld wat niet wenselijk is op een kantorenterrein. Dit werkt weer belemmerend voor omliggende bedrijven. Ook ontwikkelaars onderzoeken het percentage structurele leegstand voordat zij starten met een nieuw project. Een hoog structureel leegstandscijfer in een gebied zou voor een ontwikkelaar kunnen betekenen dat zij afzien van de plannen (Van der Voordt, 2007).

Structurele leegstand heeft verregaande gevolgen voor zowel het gebouw als voor de omgeving en het is zaak deze vorm van leegstand zoveel mogelijk te beperken. Om de leegstand te beperken is het essentieel om te weten wat de oorzaken zijn van de leegstand.

2.2 OORZAKEN LEEGSTAND

Aan het einde van vorige eeuw is door de rijksoverheid de keuze gemaakt om af te stappen van het strikte uitgiftebeleid. Ondanks vertraging van de economie in 2002 en 2003 bleef het voor ontwikkelaars aantrekkelijk in ruime mate kapitaal onder te brengen in het ontwikkelen van kantoorvolumes. In de afgelopen jaren is ruim zeven miljoen vierkante meter erbij gekomen, terwijl er in dezelfde periode de leegstand groeide tot zes miljoen vierkante meter (Kantorentop 2010). Ook wanneer ontwikkelaars 70% voorverhuur hanteren, blijft het leegstandspercentage aanmerkelijk.

Door lage rentes en druk op huurprijzen moesten de leegstaande panden weer aantrekkelijker worden, waardoor ze in gebruik zouden worden genomen. Tot de kredietcrisis in 2007 had de leegstand door het uitblijven van negatieve huurprijsontwikkelingen weinig financiële consequenties. De verkoop- en boekwaarden van kantoren bleven hoog.

Sinds de krediet- en de economische crisis zijn indirecte rendementen op kantoorbeleggingen negatief (FGH Bank, 2010). Toenemende werkloosheid raakt de gebruikersmarkt en de vraag naar kantoorruimte loopt sterk terug. Het terugvallen van financieringsmogelijkheden voor de vastgoedsector zijn daardoor goed voelbaar. Er vinden vele afschrijvingen, reorganisaties, faillissementen en uitstel van nieuwbouwplannen plaats (Kantorentop, 2010).

De huidige markt is door overcapaciteit uit balans en de toekomst voor de vraagzijde ziet er uiterst somber uit. Bedrijven doen aan technologische ontwikkelingen en veranderende werkprocessen, zoals flexwerken, waardoor er een remmende werking op vraag naar kantoorruimte ontstaat. Naast deze ontwikkelingen neemt de werkgelegenheid landelijk gezien nauwelijks toe en zal de arbeidsbevolking als gevolg van demografische ontwikkelingen afnemen (NVM, 2010).

OORZAKEN LEEGSTAND ALMERE

Volgens de cijfers die Dynamis in januari heeft uitgebracht, is het aanbod van kantoorruimte in Almere de afgelopen jaren opgelopen van circa 90.000 m² verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in 2003, naar circa 150.000 m² vvo in 2010. Onder aanbod wordt het aantal m² kantoor verstaan wat wordt aangeboden, ofwel het aantal m² dat leeg staat. De opname betreft een lager aantal m² vvo. In 2003 werd ongeveer 20.000 m² vvo opgenomen en in 2010 slechts 12.000 m² vvo.

Geïnterviewde makelaars en vastgoedadviseurs geven aan dat er afgelopen jaar te veel projecten zijn ontwikkeld. Er worden veel vierkante meters bijgebouwd, terwijl er duizenden vierkante meters teveel zijn. De ambities die de gemeente Almere heeft met betrekking op de kantorenmarkt wordt goed zichtbaar wanneer het nieuwbouwpercentage van het totale aanbodcijfer in een overzicht wordt geplaatst (tabel 1). Het nieuwbouwpercentage in het totale aanbod wordt bepaald door kantoorpanden die nog niet eerder zijn verhuurd en die in ieder geval binnen een jaar op de markt beschikbaar komen. Het hoge nieuwbouwpercentage in 2010 en 2011 betreft het project 'L Hermitage, de 2 kantoorgebouwen die zijn gerealiseerd bij het centraal station. Landelijk gezien kent de kantorenmarkt een gemiddeld nieuwbouwpercentage van 5,5% (Dynamis, 2011b)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m ² vvo	118.000	86.700	99.100	90.500	145.700	146.200
% nieuwbouw m ²	31%	8%	4%	15%	46%	42%
% bestaande bouw m ²	69%	92%	96%	85%	54%	58%

Tabel 1 Nieuwbouwpercentage Almere (Dynamis, 2011b)

Bovenstaande tabel geeft de ontwikkeling van het totale aanbod groter dan 250 vierkante meter vvo kantoorruimte en het percentage. Ondanks de forse uitbreidingen van afgelopen

jaren en de huidige leegstandcijfers geven respondenten aan dat de gemeente ook de komende jaren verschillende projecten ontwikkelen.

De huurprijs per vierkante meter is in Nederland de afgelopen jaren niet extreem gestegen (Bak, 2007). Per gemeente zal er wat verschil zijn, maar nergens is er sprake van een sterke toename. Dit heeft grotendeels te maken met het overaanbod van kantoorruimte. Momenteel is de kantorenmarkt veranderd in een vragersmarkt. Toekomstige huurders worden geprikkeld met gunstige huurvoorwaarden, zoals een bepaalde periode geen huurkosten, of een pand voorzien van complete kantoorinrichting. Tevens zijn de huidige huurprijzen die kantoorgebruikers betalen voor hun bestaande pand niet extreem hoger dan huurprijzen van nieuwe kantoorruimte, waardoor de bestaande kantoorruimte vaak wordt verruild voor een nieuw pand. Almere heeft een autonome markt, dit betekent dat het bij de meeste transacties een verplaatsing betreft waarbij men een nieuw pand betreft en een bestaand pand leeg achterlaat in dezelfde gemeente. Een voorbeeld voor Almere is de verplaatsing van Leaseplan. In maart 2010 is Leaseplan naar een nieuwe locatie verhuisd die nog geen 500 meter verwijderd is van het voormalige pand. Daarbij heeft Leaseplan 9.700 m² opgenomen, en 13.000 m² achtergelaten. Dit is een voorbeeld van een transactie binnen de gemeente waarbij leegstand wordt gecreëerd.



Figuur 3 Voormalig kantoorpand Leaseplan

Leegstand is te onderscheiden in verschillende categorieën. Wanneer kantoorgebouwen langer dan 3 jaar leeg staan, spreken we van structurele leegstand. Als kantoren structureel leeg staan, wordt het door eigenaren als probleem ervaren. Naast structurele leegstand is een te hoog leegstandspercentage ook een probleem. De groeiambitie van de gemeente Almere is een belangrijke oorzaak voor het hoge leegstandspercentage.

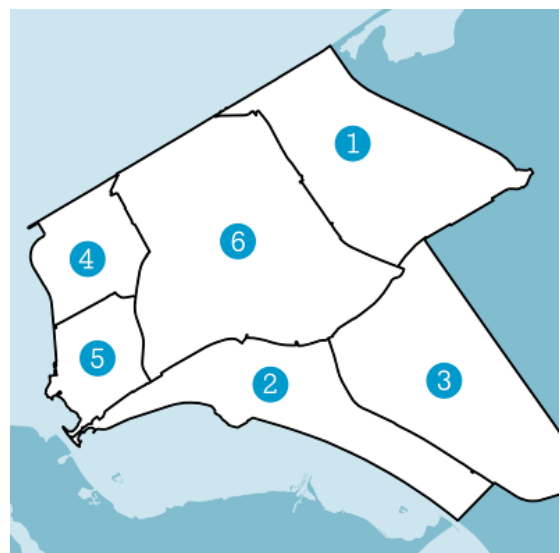
Nu verschillende leegstandsvormen helder geformuleerd zijn, is het de vraag welke leegstandsvormen op de kantoorlocaties van toepassing zijn. Als eerst worden de kantoorgebieden van Almere in paragraaf 2.3 geanalyseerd. Vervolgens worden in paragraaf 2.4 kenmerken van gebouwen en locaties in kaart gebracht. In paragraaf 2.5 wordt leegstand per kantoorgebied geanalyseerd om in een later stadium transformeerbaarheid van een leegstaand pand met bijbehorende kenmerken te toetsen.

2.3 KANTOORGBIEDEN

Almere is opgezet als een stad met meerdere kernen die bestaat uit verschillende stadsdelen (figuur 4). Elk stadsdeel is onderverdeeld in wijken en buurten. Een compleet overzicht van wijken en buurten is toegevoegd als bijlage 2. Verdeeld over de zes stadsdelen heeft Almere 36 kantoorlocaties en bedrijventerreinen. Dit blijkt uit de cijfers die de gemeente Almere publiceert in rapporten, en heeft vermeldt op haar website.

Stadsdelen:

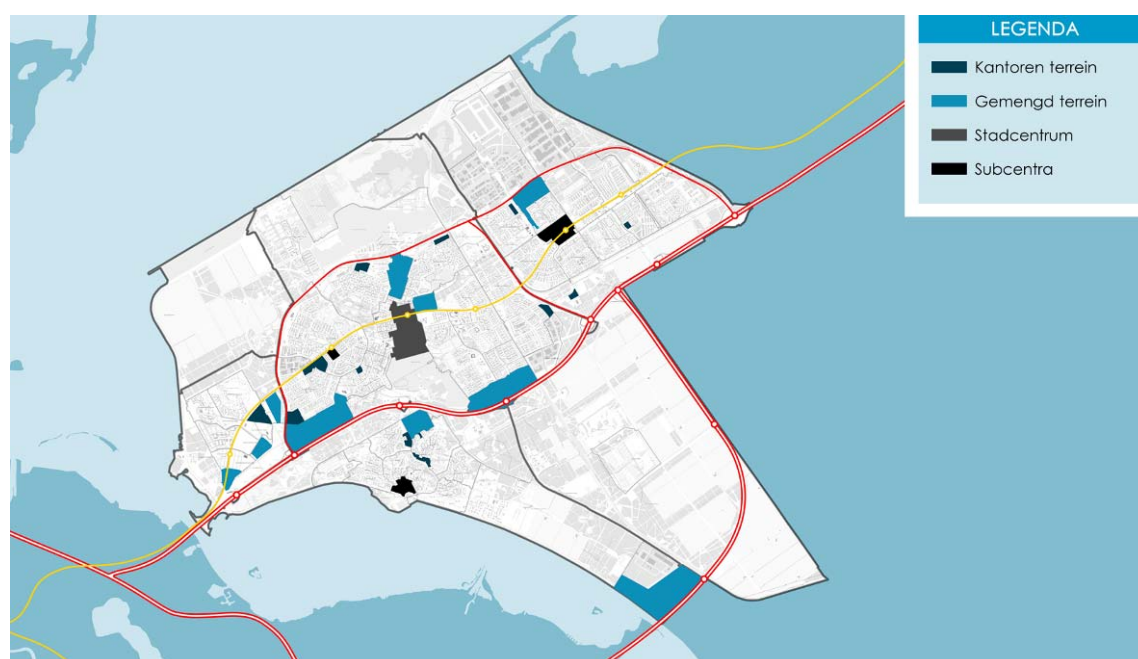
- Almere Buiten (1)
- Almere Haven (2)
- Almere Hout (3)
- Almere Pampus (4)
- Almere Poort (5)
- Almere Stad (6)



Figuur 4 Stadsdelen

In dit onderzoek worden de kantoorlocaties onderzocht die opgedeeld zijn in de volgende segmenten:

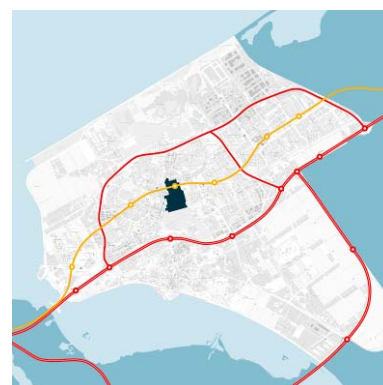
- Grootchalige stationslocatie / stadscentrum
- Subcentra
- Snel- en randweglocatie
- Binnenstedelijke kantoorterreinen
- Woonwijk



Figuur 5 Overzicht kantoorlocaties Almere

GROOTSCHALIGE STATIONSLOCATIE / STADSCENTRUM

Kantoorgebieden die onder grootschalige stationslocaties vallen zijn het Zuidelijk stadscentrum, Zakencentrum en de Weerwaterzone. De locaties zijn voornamelijk voor de volgende doelgroepen; grote bedrijven, banken, verzekeraars, overheid, serviceorganisaties. Het project 'L'Hermitage' is met ongeveer 100.000 m² het grootst lopende nieuwbouwproject dat deel uit maakt van het Zakencentrum. De gebouwen 'Martinez' en 'Carlton' zijn inmiddels opgeleverd. Van de 39.000 m² vvo in het Carltongebouw, heeft Leaseplan 9.700 m² opgenomen. 'Majestic' staat op de planning om gebouwd te worden.



Figuur 6 Stadscentrum

De Landdrost is ook een nieuwbouwproject in het stadscentrum van Almere. Van de 20.000 m² heeft hogeschool Windesheim 10.000 m² opgenomen. Kenmerkend voor de stationslocaties zijn; hoge kwaliteit van gebouwen, hoogbouw, hoge kwaliteit van openbare ruimte, goede bereikbaarheid per hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). De gemeente Almere heeft een netwerk van vrije busbanen met verkeerslichtbeïnvloeding bij kruisingen. De gebouwen bestaan veelal uit meer dan 3.000 m² vvo.



Figuur 7 L'Hermitage



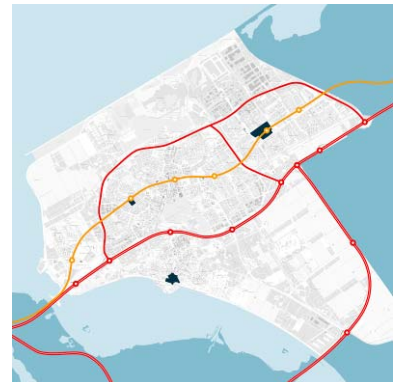
Figuur 8 De Landdrost



Figuur 9 HOV, Busbaan

SUBCENTRA

Naast de grootschalige stationslocaties, ook wel stadscentrum, kent Almere ook enkele subcentra. De gebieden Muziekwijk, Buiten en Haven vallen onder de subcentra van Almere. In de subcentra hebben de gebouwen veelal een omvang van 1.500 – 5.000 m². De gebouwen zijn van hoge kwaliteit en zijn goed bereikbaar met de auto en per HOV. De subcentra Muziekwijk en Buiten zijn beide stationlocaties. Overige stations in Almere zijn Parkwijk, Strand en Oostvaarders. Bedrijven die gevestigd zijn in de subcentra zijn; ASG Almere en Vaya.nl.



Figuur 10 Subcentra



Figuur 11 Station Almere Buiten



Figuur 12 Almere Haven



Figuur 13 Kantoren Muziekwijk

SNEL- EN RANDWEGLOCATIES

Almere kent een aantal snelweglocaties waaronder; Gooisekant, Gooise Poort, Veluwsekant en Sallandsekant. Deze kantoorlocaties liggen naast de rijksweg A6. Gooisekant is een 100% kantoorconcept. Gooise Poort heeft een 50-50-concept, dat wil zeggen dan het pand voor 50% een kantoorruimte heeft en 50% bedrijfsruimte. De Veluwsekant en Sallandsekant kent gemengde bedrijven. De kantoorgebouwen op de snelweglocaties hebben ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein en liggen in een representatieve omgeving met een goed zicht vanaf de snelweg. De meeste gebouwen hebben een vloeroppervlakte groter dan 3.000 m². Enkele bedrijven die zich gevestigd hebben op de snelweglocaties zijn;

Accenture Technology, Arizona Chemical, ASM Europe, Countus, IBM, Ingenieursbureau Oranjewoud, LG, Pioneer en Studio Cé.

Naast de snelweglocaties zijn ook langs de randwegen, zoals Hogering en Buitenring, gemengde bedrijventerreinen te vinden waar kantoren zijn gevestigd. De gevestigde bedrijven langs de randwegen zijn kleinere ondernemingen en veelal gericht op de lokale markt.



Figuur 14 Snel- en randweglocaties



Figuur 15 Gooisekant, IBM



Figuur 16 Gooisekant



Figuur 17 Veluwsekant

BINNENSTEDELIJKE KANTOORTERREINEN

Kleine tot middelgrote gebouwen, 500 – 2.500 m², zijn op verschillende binnenstedelijke kantoorlocaties gevestigd. Enkele kantoorlocaties zijn o.a.; Atelier, Binderij en Bouwmeesterbuurt. De kantoorterreinen zijn goed bereikbaar per auto en HOV. Bedrijven die zich gevestigd hebben op de binnenstedelijke kantoorterreinen zijn kleine tot middelgrote front- en backoffices.

WOONWIJK

Voor de kleine ondernemingen is in Almere ook mogelijkheid om een bedrijf op een kantoorlocatie in de woonwijk te vestigen. Het betreft hier individuele panden verspreid tussen woonhuizen of kantoor aan huis. Ondernemers met een kantoor aan huis kunnen zich vestigen in Almere Haven in het gebied 'Ambachtsmarkt' en 'De Paal'. In Almere Buiten biedt 'Het Atelier' de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis. Overige kantoorlocaties bij woonwijken zijn; Draaierplaats en Faunabuurt. Het betreft hier veelal gebouwen kleiner dan 1.000 m² en gebouwen met 2 bouwlagen.

DIVERSITEIT AAN BEDRIJVENTERREINEN EN KANTOORLOCATIES

Almere biedt een breed pallet aan bedrijventerreinen, waardoor de bedrijven goed worden bediend. De kantoorgebieden scoren goed op het punt van bereikbaarheid. Kenmerkend aan de kantoorruimte die wordt aangeboden is dat een aanzienlijk deel van het aanbod uit nieuwbouw bestaat.

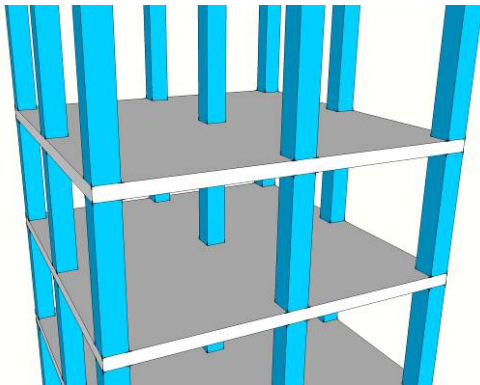
Om de transformeerbaarheid te kunnen toetsen, is het noodzakelijk, naast de kantoorgebieden, ook de kenmerken van gebouwen inzichtelijk te maken.

2.4 KENMERKEN VAN KANTOORGEBOUWEN

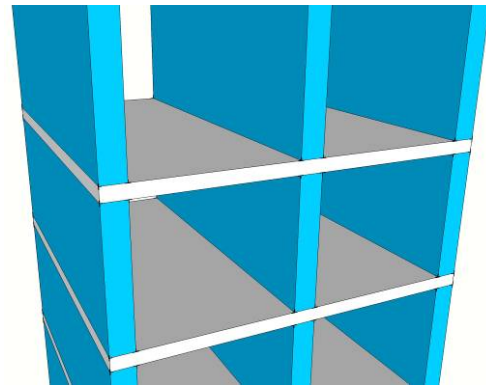
In Almere staan kantoorgebouwen met allerlei kenmerken: veel of weinig ramen, gemetselde gevels of gevels voorzien van damwandbeplating, platte of schuine daken, 1 of 28 verdiepingen. In dit onderzoek worden de volgende gebouwkenmerken onderscheiden; draagstructuur, gevels, gebouwdiepte, stijpunten en installaties (Voordt, 2007).

DRAAGSTRUCTUUR

Alle gebouwen zijn voorzien van een skelet die ervoor zorgt dat het gebouw overeind blijft staan. Om te zorgen dat het skelet niet als een kaartenhuis in zakt door horizontale windbelasting worden er voorzieningen toegepast die de stabiliteit waarborgen. Het skelet en de stabiliteitsvoorzieningen vormen samen de draagstructuur van het gebouw. Het type draagstructuur heeft grote invloed op de indeelbaarheid en dus de bruikbaarheid van de ruimte. In hoofdlijnen kunnen we twee soorten draagstructuren onderscheiden; de kolommenstructuur en de schijvenstructuur (Spierings, 2004)

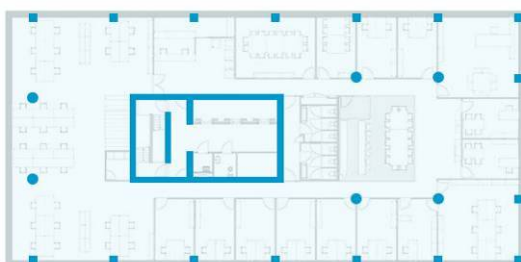


Figuur 18 Kolommenstructuur

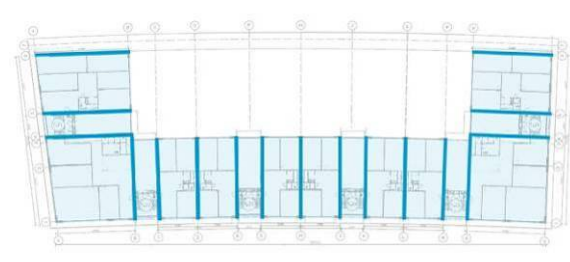


Figuur 19 Schijvenstructuur

De kolommenstructuur is opgebouwd uit kolommen met daarop vloervelden (figuur 18). Voor de kolommen kunnen diverse materialen worden gekozen, in de meeste gevallen wordt er gekozen voor staal of beton. De stabilisatie wordt gehaald uit centrale trappenhuisen, liftschachten, en (afhankelijk van de materiaalkeuze) uit de gevelelementen. De schijvenstructuur wordt opgebouwd door middel van dragende muren met daarop vloeren (figuur 19). De dragende muren worden van diverse materialen gemaakt, veelgebruikt zijn; beton en kalkzandsteen. De stabiliteit wordt gehaald uit in een of twee (afhankelijk van het vloertype) richting staande stabilisatiewanden, eventueel in combinatie met liftschacht en/of trappenhuisen. De kolommenstructuur heeft als grote voordeel dat de verdiepingen vrij in te delen zijn. Figuur 20 geeft de plattegrond van de Landdrost weer, waarop te zien is hoe een dergelijke plattegrond eruit ziet. Men kan scheidingswanden plaatsen en eventueel verwijderen tussen de kolommen zonder de draagstructuur van het gebouw aan te passen. Daarnaast behoren grote kantoortuinen tot de mogelijkheid. De enige belemmering is de centrale kern in het midden van de plattegrond. Hierin bevinden zich de trappenhuisen, liften, technische ruimten en schachten. De kolommenstructuur wordt veelal gebruikt bij hoogbouwpanen, voorbeelden van deze panden zijn de torens van de 'L'Hermitage' (figuur 7) en de Landdrost (figuur 8). Het hoogbouwtype is voornamelijk te vinden in het Stadcentrum van Almere Stad.



Figuur 20 Plattegrond kolommenstructuur (De Landdrost)



Figuur 21 Plattegrond schijvenstructuur (Robijnoffice)

De schijvenstructuur wordt voornamelijk toegepast bij langwerpige kantoorgebouwen. Voordeel van de schijvenstructuur is de materiaal besparing doordat zowel de constructieve functie als de scheidende functie van wanden worden geïntegreerd. Daarnaast zijn aannemers bekend met deze traditionele bouwmethode. Groot nadeel van deze methode is dat de indeling nauwelijks aanpasbaar is aan wensen van nieuwe gebruikers of andere werkmethoden. Dit is de reden dat er op dit moment weinig kantoor gebouwen meer met deze structuur worden gebouwd. Voorbeeld hiervan is het IBM kantoor op de Gooisekant langs de A6 (figuur 15).

GEVELS

De gevel van een kantoor heeft als primair doel de gebruikers van het gebouw te beschermen tegen invloeden van buiten (regen, wind, zon, geluid, inbraak, enzovoort). Daarnaast wordt de eerste indruk van een gebouw gevormd door de gevels van het gebouw. Onderstaande opsomming geeft producten weer die momenteel worden gebruikt voor gevels van kantoorpanden in de gemeente Almere:

- *Metselwerk*: wordt door zijn goede constructieve eigenschappen en verwerkbaarheid sinds de opkomst van kantoren veelvuldig gebruikt voor gevels (figuur 21). Er zijn er vele steensoorten op de markt, kan men variëren met voegen of andere metsel- of lijm methodes toepassen. Daardoor kan er met metselwerk uiteenlopende uitstralingen verkregen waardoor het een veelgebruikt product is voor gevels, deze gevels zijn dan ook op alle kantorenlocaties van Almere te vinden.
- *Geprefabriceerde betonnen elementen*: elementen die in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats direct kunnen worden geplaatst. De elementen worden voor kantoorgevels zowel met dragende- als zonder dragende functie uitgevoerd. Een voordeel is dat de elementen aan de buitenzijde kunnen worden voorzien van diverse afwerkingmogelijkheden zoals (gekleurd)sierbeton, tegelwerk of steenstrips. Kantoorgebouwen met betonnen gevels zijn toegepast in Almere Haven.
- *Damwand beplating*: wordt niet alleen voor gevels van bedrijfshallen gebruikt maar ook voor kantoorgebouwen (figuur 22). De beplating kan in alle kleuren worden gecoat en er zijn diverse profileringen leverbaar. Damwand zie je voornamelijk op kantorenlocaties nabij snel- en randwegen.
- *Natuursteen*: is te onderscheiden in tal van soorten, daardoor is natuursteen een product waarmee diverse kleuren en structuren zijn te behalen. Natuursteen heeft over het algemeen een luxe uitstraling waardoor het een product is wat veel wordt toegepast in bijvoorbeeld het centrum van Almere Stad.

- *Vliesgevels:* Met vliesgevels is het mogelijk om kantoorgebouwen de uitstraling te geven van moderne glazen- of spiegelende gebouwen (figuur 23).. Vliesgevels zijn vergelijkbaar met grote kozijnpuien die aan de buitenzijde van een kantoorcasco worden geplaatst. Deze gevels zijn naast het stadcentrum van Almere Stad te vinden op veel andere locaties en bij andere hoogwaardige kantoorpanden.



Figuur 22 Geveltype metselwerk
(Eurotoren Almere)



Figuur 23 Geveltype beplating
(Brandboxx Almere)



Figuur 24 Geveltype vliesgevel
(Carlton Almere)

In Almere zijn geveltypes gecombineerd toegepast. De basis van een kantoor wordt bijvoorbeeld gemetseld en voor de entreepui wordt een vliesgevel gebruikt. De aanpasbaarheid van de gevels wordt grotendeels bepaald door de gebouwdiepte en de stramienmaat.

GEBOUWDIEPTE

De basis van een gebouw wordt gevormd door de draagstructuur. Deze kan worden opgebouwd door een kolommen- of een schijvenstructuur. Op de stramienlijnen worden de constructieve schijven geplaatst en op de kruispunten kolommen. Stramienen zijn fictieve lijnen die in 1 of 2 richtingen op de plattegrond van een gebouw worden gelegd. Deze stramienen hebben dezelfde onderlinge afstand die ook wel stramienmaat of beukbreedte wordt genoemd. Voor kantoren is een beukbreedte van 3,2, 5,4 of 7,2 meter gangbaar. Voor de indeelbaarheid van verdiepingen is een stramienmaat van 5,4 of 7,2 meter bevorderlijk. Voor de aanpasbaarheid van gevels gaat de voorkeur uit naar een stramienmaat van 3,2 of 5,4 meter, in verband met betere bevestigingsmogelijkheden. De meest ideale stramienmaat is daardoor per gebouw verschillend.

STIJGPUNTEN

Kantoorgebouwen zijn voorzien van toiletten, pantry's, ventilatiesystemen, verwarmingsystemen, liften, data installaties, enzovoort. Om deze aan- en afvoeren van verdieping naar verdieping te voeren zullen deze verticaal door de verdiepingsvloeren moeten worden

gevoerd. In kantoorpanden is het gebruikelijk om deze voorzieningen zoveel mogelijk boven elkaar te plaatsen en te centreren. Op deze manier zijn de stijpunten van alle voorzieningen geclusterd. Er wordt dan in het ontwerp een constructieve sparing gemaakt, dit heeft gevolgen heeft voor de wapening die in de beton wordt gestort.

INSTALLATIES

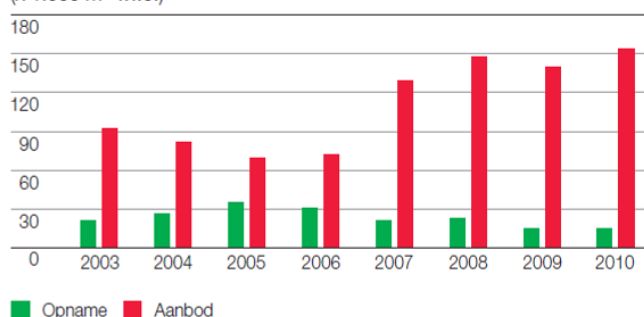
Kantoorgebouwen zijn voorzien van diverse installaties; een elektrische installatie, waterleiding, riolering en verwarming. Daarnaast zijn veel kantoorgebouwen uitgerust met een beveiligingsinstallatie, ventilatiesysteem, en zonwering. Opvallend is dat er in de stadsdelen Almere Stad en Almere Poort geen aardgasaansluiting is maar stadsverwarming. De overige stadsdelen zijn wel voorzien van een aardgasnetwerk.

UITEENLOPENDE KENMERKEN VAN KANTOORPANDEN

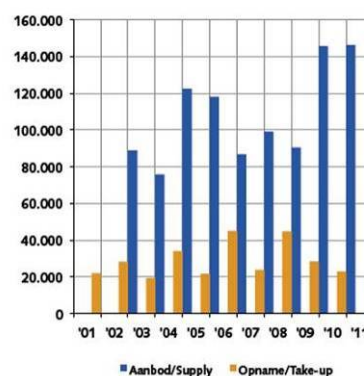
Kenmerken van gebouwen lopen sterk uiteen. In Almere Haven bevinden zich panden met een schijvenstructuur en 4 bouwlagen. In Almere Stad zijn kantoorgebouwen gebouwd met een kolommenstructuur en kent het Carltongebouw 28 verdiepingen. Geveltypen lopen ook sterk uiteen van vliesgevels bij kantoorpanden in het Zakencentrum en plaatmateriaal bij kantoorpanden die zich gevestigd hebben op locaties langs de snel- en randwegen. Aan de hand van de locatie- en gebouwgebonden kenmerken wordt in hoofdstuk 4 de transformeerbaarheid van kantoorruimte getoetst. De kenmerken vormen straks de criteria waaraan de mogelijkheid van transformatie wordt getoetst. Eerst wordt er onderzoek verricht naar de daadwerkelijke leegstand, ook wel het aanbod van kantoren in Almere.

2.5 OPNAME EN AANBOD

Na een zeer forse stijging van het aanbodscijfer in 2009, is in 2010 sprake van een stabilisatie op de kantorenmarkt in Almere. Volgens recent onderzoek van Dynamis bestaat het totale aanbod in het jaar 2010 uit 96 objecten met een gemiddelde grootte van 1.523 m². Het totale aanbod komt dan op 146.200 m² (Dynamis, 2011). Volgens onderzoek wat DTZ in dezelfde periode uitvoerde, had Almere in 2010 een totaal aanbod van 154.000 m². (DTZ, 2011). In beide grafieken is de ontwikkeling weergegeven van opname en aanbod op de kantorenmarkt van Almere. De transacties zijn geregistreerd op het moment dat tussen betrokken partijen wilsovereenstemming bereikt is, waarbij DTZ een ondergrens van 500 m², en Dynamis 250 m² aanhoud.

Opname en aanbod(x 1.000 m² v.v.o.)

Figuur 25 Opname en aanbod (Bron: DTZ, 2011)



Figuur 26 Opname en aanbod (Bron: Dynamis, 2011a)

In Almere hebben in 2010 totaal 32 transacties plaatsgevonden met een metrage boven de 250 m² kantoorruimte. In Almere Buiten zijn 6 transacties geregistreerd, waarbij bij alle transacties minder dan 500 m² is opgenomen. In Almere Haven zijn 3 transacties tot stand gekomen. De overige 23 transacties hebben plaatsgevonden in stadsdeel Almere Stad. (Dynamis, 2011a) De totale opname in 2010 bedraagt 22.900 m², wat een daling geeft van 20% ten opzichte van het jaar 2009. In elk deelgebied is in het jaar 2010 minder vierkante meter kantoorruimte opgenomen dan in 2009. De grootste transactie heeft plaatsgevonden in Almere Stad. Lease Plan Nederland huurt momenteel 9.700 m² in het pand 'Carlton', het nieuwbouwcomplex dat is ontwikkeld bij het centraal station. De gemiddelde transactiegrootte komt op 719 m². In onderstaande tabel is de opname uitgewerkt van kantoorruimte groter dan 250 m² vvo.

Deelgebieden Districts	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Almere Haven	1.000	1.000	-	1.000	3.900	1.700
Almere Buiten	-	1.700	2.500	3.900	3.200	2.700
Almere Stad	20.700	42.400	21.400	39.800	21.400	18.500
Totaal Total	21.700	45.100	23.900	44.700	28.500	22.900

Figuur 27 Opname van kantoorruimte > 250m² per stadsdeel (Dynamis, 2011a)

De kantorenvoorraad is in het afgelopen jaar opnieuw gestegen. Met het gebouw 'Martinez' in het project 'L'Hermitage' stijgt de voorraad met 20.000 m². In 2011 wordt het project 'De Landdrost' opgeleverd, waardoor de voorraad verder wordt uitgebreid. Het nieuwbouwpercentage is licht gedaald ten opzichte van een jaar geleden. Dit zijn panden die nog niet eerder zijn verhuurd en die in ieder geval binnen een jaar op de markt beschikbaar komen. Landelijk gezien is het aandeel nieuwbouw in het totale aanbodcijfer gedaald tot 7% op 1 januari 2011. Almere noteert, evenals vorig jaar, veruit het hoogste aandeel nieuwbouw.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aanbod m ² vvo	118.000	86.700	99.100	90.500	145.700	146.200
Supply of square metres lettable floor area						
Percentage t.o.v. voorgaand jaar	-4%	-27%	+14%	-9%	+61%	0%
Percentage in relation to previous year						
Percentage t.o.v. vijfjaarlijks gemiddelde	-	-14%	+1%	-10%	+41%	+29%
Percentage in relation to five-yearly average						
Percentage nieuwbouw m ²	31%	8%	4%	15%	46%	42%
Percentage of new building floor area						
Percentage bestaande bouw m ²	69%	92%	96%	85%	54%	58%
Percentage of existing building floor area						

Figuur 28 Ontwikkeling totale aanbod > 250 m² vvo kantoorruimte en % nieuwbouw (Dynamis, 2011a)

VERSCHILLENDE CIJFERS DTZ EN DYNAMIS

Uit de rapporten “Van veel te Veel” van DTZ en “Sprekende cijfers” van Dynamis komen verschillende cijfers naar voren. Deze cijfers kunnen alleen worden gebruikt om een bepaalde trend weer te geven. Om goed inzicht in de markt te bieden is een dataverzameling samengesteld van alle kantoorpanden die te koop of te huur worden aangeboden.

DATAVERZAMELING

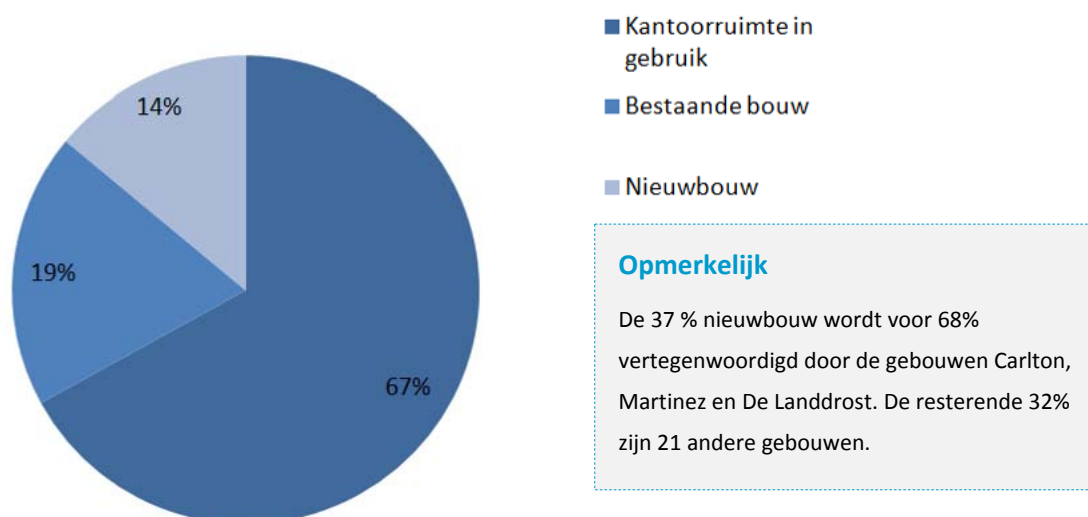
De dataverzameling (peildatum 1 mei 2011) is gebaseerd op objecten die worden aangeboden op de websites van FundainBusiness, RealNext, DTZ en VBO Makelaar. De resultaten zijn nader gecontroleerd, en waar nodig aangevuld, op de websites van de aanbieder makelaars o.a.; Arcuris, van der Linden, van Westrhenen, IBG Nienaber en Zuiver Almere. Om de betrouwbaarheid te waarborgen, is een lijst met aangeboden objecten ter controle naar de betreffende aanbieder gestuurd. Makelaars hebben de objecten gecontroleerd en eventueel aangepast. Tenslotte zijn alle objecten samengevoegd in één database met de volgende kenmerken; object, straatnaam, wijk, stadsdeel, metrage en de huur-/ koopprijs.

Uit de dataverzameling blijkt dat in Almere 191 objecten worden aangeboden (zowel nieuwbouw als bestaande bouw). Het totaal aangeboden vierkante meter leegstand is circa 198.000 m², met een gemiddelde van 1.093 m² per object. Er is geen ondergrens aangehouden zoals DTZ en Dynamis hanteren.

33% AANBOD

Almere heeft een totale kantorenvorraad van circa 600.000 m². Uit de dataverzameling blijkt dat er in Almere circa 198.000 m² kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Daarvan is circa 114.000 m² bestaande bouw (161 objecten) en circa 84.000 m² nieuwbouw

(23 objecten). In figuur 29 is de verhouding tussen de voorraad die in gebruik is en de aangeboden kantoorruimte inzichtelijk gemaakt. Daarbij is het aanbod nog opgesplitst in het percentage bestaande bouw en het percentage nieuwbouw.

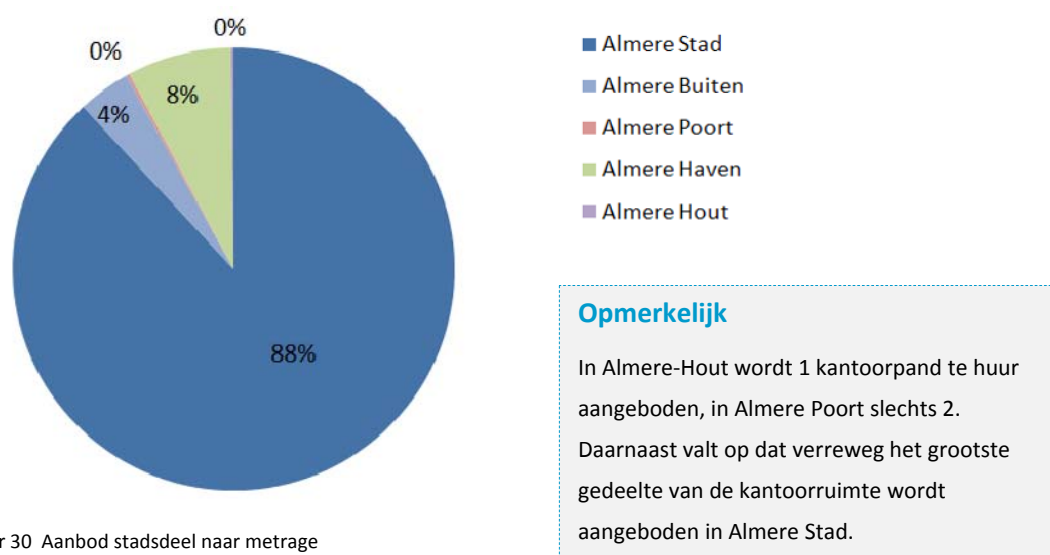


Figuur 29 Aanbod soort gebouw naar metrage

Opmerkelijk is dat 42% van het aanbod nieuwbouw panden zijn. Het landelijk gezien ligt dit percentage op 5,5% (Dynamis, 2011b) Dit onderzoek richt zich uitsluitend op bestaande gebouwen.

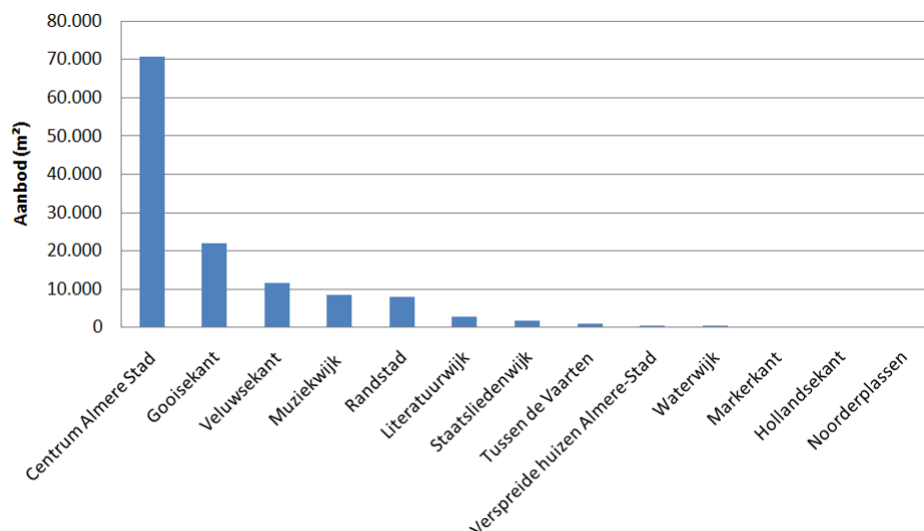
88% VAN AANBOD IN ALMERE STAD

Almere kent 5 stadsdelen waar kantoorpanden worden aangeboden. Onderstaand figuur geeft inzicht in de verhoudingen van het aanbod (naar m²) per stadsdeel.



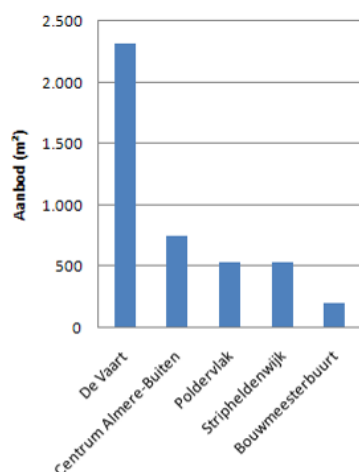
Figuur 30 Aanbod stadsdeel naar metrage

88% van de te koop of te huur aangeboden kantoorpanden bevinden zich in Almere Stad. Om beter inzicht te krijgen waar het aanbod zich exact bevindt, wordt het aanbod van Almere Stad, Almere Buiten en Almere Haven per wijk weergegeven.



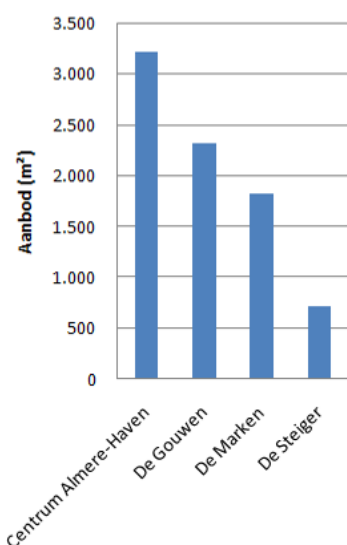
Figuur 31 Aanbod stadsdeel Almere Stad naar wijken

In Almere Stad wordt in totaal circa 104.000 m² aangeboden. Er is een top 5 zichtbaar van wijken met de meeste vierkante meters aanbod. In het Stadcentrum van Almere stad wordt circa 44.000 m² aangeboden. Daarna volgen Gooisekant, Veluwsekant, Muziekwijk en Randstad, deze wijken zijn gezamenlijk goed voor circa 53.000 m². Centrum Almere Stad is een kantoorgebied in de categorie Grootschalige stationslocatie / stadcentrum. Gooisekant, Veluwsekant vallen onder de snelweg- en randweglocaties, Muziekwijk behoort tot de subcentra en Randstad een binnenstedelijk kantoorterrein.



Figuur 32 Aanbod stadsdeel Almere Buiten naar wijken

In Almere Buiten wordt in totaal circa 4.300 m² kantoorruimte aangeboden. De Vaart en Poldervlak zijn kantoorgebieden van het type Snel- en randweg locaties. Op de Vaart bevinden zich naast kantoren ook een aantal bedrijfshallen. Centrum Almere Buiten valt onder de subcentra en de Stripheldenwijk en de Bouwmeesterbuurt zijn binnenstedelijke kantoorterreinen.



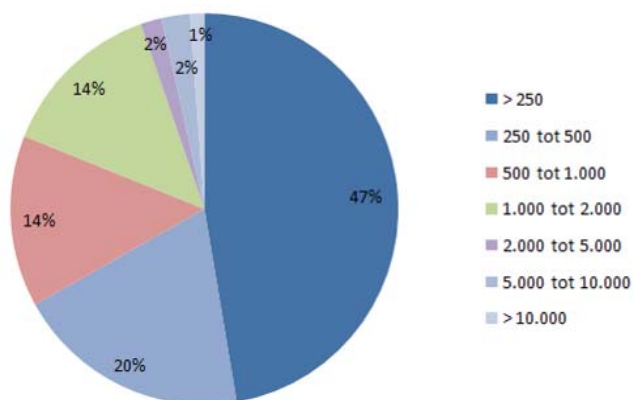
Figuur 33 Aanbod stadsdeel Almere Haven naar wijken

Almere Haven is goed voor circa 8.000 m² aangeboden kantoorruimte. Dit aanbod is verdeeld over 4 wijken, Centrum Almere Haven die in de categorie subcentra valt, de Gouwen en de Marken die in de categorie binnenstedelijke kantoorruimte vallen en de Stijger in de categorie Snel- randweglocaties. De Steiger is de naam van een gemengd bedrijven terrein waar voornamelijk bedrijfshallen zijn gevestigd.

Het grootste gedeelte van de aangeboden kantoorruimte staat in Almere Stad, en dan met name in de wijken; Centrum Almere Stad, Gooisekant en Veluwsekant.

68% VAN KANTOREN HEEFT EEN KLEINER OPPERVLAK DAN 500 M²

Er worden 168 kantoorpanden aangeboden met uiteenlopende oppervlaktes. De onderstaande schijfdiagram geeft het aanbod in procenten aan naar een zestal klassen. Dynamis en DTZ maken dit overzicht met beide een verschillende klasse indeling. In dit onderzoek wordt de klasse indeling van Dynamis gebruikt (Dynamis, 2011). Dynamis ziet kantoorpanden van 250 tot 500 m² ook als categorie, dit in tegenstelling tot DTZ die een minimum grootte van 500 m² hanteert. In dit onderzoek worden alle panden als aanbod beschouwd en is de klasse < 250 m² extra toegevoegd.

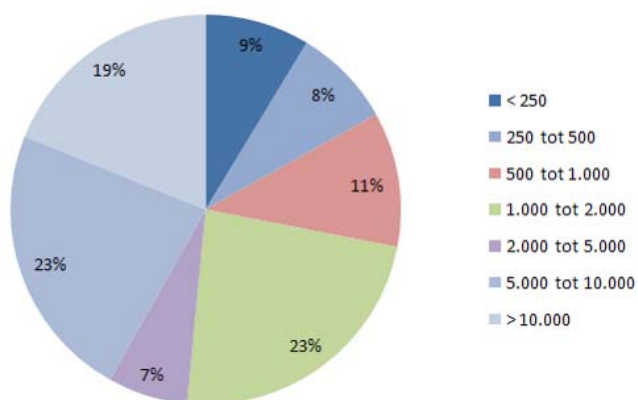


Figuur 34 Aanbod naar grootteklasse in m² naar aantallen objecten

Het grootste deel van de te koop of te huur aangeboden objecten is kleiner dan 500 m² (68%). De mediane oppervlakte van het aanbod ligt in Almere op circa 278 m².

Opmerkelijk

Er zijn geen bestaande kantoorpanden groter dan 10.000 m².

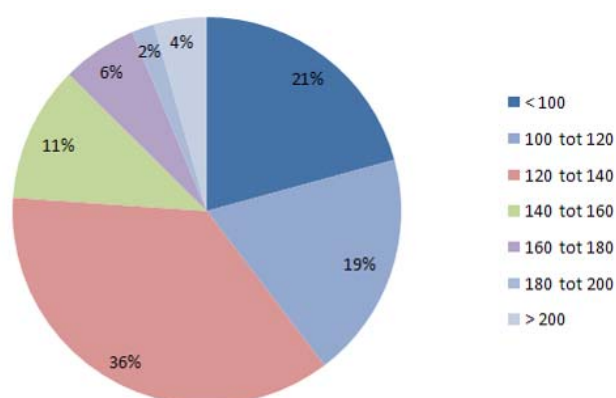


Figuur 35 Aanbod naar grootteklasse in m² naar oppervlakte

Wanneer de objecten worden gekoppeld aan een oppervlak, blijkt dat de objecten die kleiner zijn dan 500 m² goed zijn voor maar 20% van het totale aanbod in vierkante meters.

LAGE HUURPRIJZEN IN ALMERE

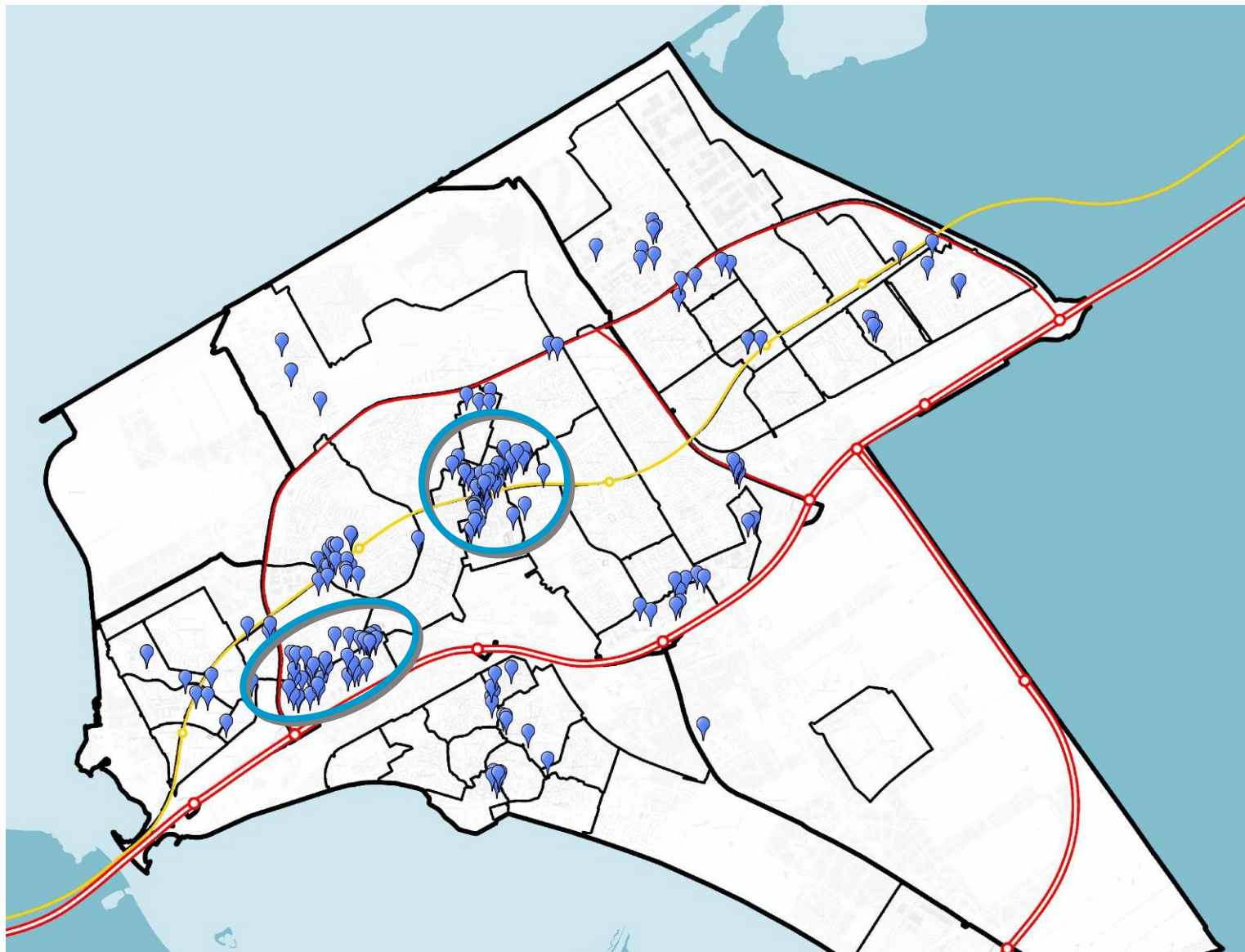
Onderstaande schijfdiagram geeft verhoudingen tussen de huurprijzen van het aanbod weer. In onderstaand figuur zijn 10 panden buiten beschouwing gelaten omdat hiervan geen huurprijs beschikbaar was of omdat het pand uitsluitend te koop wordt aangeboden.



Figuur 36 Aanbod naar prijsklasse in € naar aantallen objecten

Het merendeel van het aanbod in Almere (59%) wordt voor een prijs tussen de 100 en 140 euro te huur aangeboden. De mediane prijs van de te huur aangeboden kantoorruimte in Almere is € 120,- per m². Dit is lager dan de landelijke mediane prijs welke in het eerste kwartaal van 2011 uitkwam op € 135,- (Dynamis, 2011b). De huurprijs van kantoren in Almere ligt dus lager dan de landelijke huurprijzen.

Onderstaand figuur geeft doormiddel van pijltjes de te koop en te huur aangeboden kantoorpanden weer. De kaart met aanbod is ter verduidelijking als bijlage 4 toegevoegd.



Figuur 37 Leegstaande kantoren Almere

In het stadcentrum en op het kantoor- en bedrijventerrein Gooisekant bevinden zich veel leegstaande kantoorpanden (figuur 37). 88% van het aantal m² vvo dat wordt aangeboden in Almere bevindt zich in stadsdeel Almere Stad. De leegstaande kantoorruimte, ook wel het aanbod van kantoorruimte is bij 68% van de kantoren minder dan 500 m². Veel panden staan slechts gedeeltelijk leeg. Kantoorgebieden waar veel leegstand geclusterd is, zijn het stadscentrum en een snelweglocaties. Snelweglocatie Gooisekant en Veluwekant hebben 'jonge' panden en zijn omringd door andere kantoren. Volgens respondenten is de kans van

transformatie op deze kantoorterreinen zeer klein. Of de panden geschikt zijn voor transformatie wordt onderzocht in hoofdstuk 4.

Alvorens het toetsen van transformatie moet eerst inzichtelijk worden welke actoren bij een transformatieproces betrokken zijn.

2.6 ACTOREN

In deze paragraaf worden de belangen van verschillende actoren die een rol spelen op de kantorenmarkt in Almere beschreven. Elke actor die een rol speelt heeft eigen belangen (Bruijn, 2002). De actoren die worden geanalyseerd zijn: overheid, ontwikkelaars, eigenaren en intermediairs.

OVERHEID

Bij de overheid wordt in dit onderzoek onderscheid gemaakt op drie niveaus namelijk; het rijk, de provincies en de gemeenten. Op elk niveau wordt de kantorenmarkt benaderd.

De rijksoverheid houdt zich op vele vlakken bezig met de kantorenmarkt. Enkele voorbeelden zijn de Arbo regelgeving en het Bouwbesluit. Ook maakt de rijksoverheid nota's, bijvoorbeeld de Nota Ruimte. Deze nota geeft lagere overheden meer ruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen en meer verantwoordelijkheden. Voor het uitvoeren heft de overheid belasting, wat het grootste deel van inkomsten is voor de overheid. De kantorenmarkt heeft te maken met belasting op toegevoegde waarde, de overdrachtsbelasting en de inkomsten- en vennootschapsbelasting.

De provincie speelt een rol op de kantorenmarkt door faciliterend en regisserend op te treden naar de gemeenten, en de ontwikkelingen scherp te monitoren en het (voorraad)beleid te ontwikkelen en aan te passen aan de nieuwe ontwikkelingen. Dit doet de provincie door op basis van een structuurvisie met de gemeenten afspraken te maken over de omvang en kwaliteit van kantorenprogramma's per regio, in balans met aanbod en (toekomstige)vraag waarbij meer wordt ingezet op goed met (openbaar) vervoer bereikbare locaties die ook op lange termijn aantrekkelijk blijven.

De afdeling Economische Zake van de gemeente Almere houdt zich bezig met het realiseren en faciliteren van werkgelegenheid. Zij willen daarbij zo veel mogelijk banen creëren, onder ander door beleidskaders en visies op kantorenterreinen te maken. Ook participeert de gemeente bij gebiedsontwikkeling. Belangen die de gemeente Almere heeft zijn inkomsten van onroerende-zaakbelasting (OZB) en grondtransacties. OZB is in Nederland een belasting die door gemeenten wordt geheven van eigenaren en gebruikers van onroerende zaken.

Almere is een jonge stad en is het overloopgebied van de Amsterdamse en Utrechtse regio. De gemeente Almere is de afgelopen jaren sterk geweest op ontwikkeling en doorontwikkeling. Momenteel houdt de gemeente zich nu ook bezig met de vragen van bedrijven die kiezen voor herhuisvesting of die niet goed in hun jasje zitten. Ondanks het vele aantal vierkante meters aanbod kantoorruimte, blijft de gemeente standvast wat betreft de groeiambitie. Een respondent ondervond de huidige leegstand niet als een probleem en lost de leegstand vanzelf weer op, zoals de varkenscyclus.

Varkenscyclus

De varkenscyclus is een verschijnsel als het aanbod van een bepaald product te groot wordt na een periode van schaarste, waarbij de vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten (Gool, 2007). De term varkenscyclus is afgeleid van de cyclus die zich ook afspeelt in de varkenshouderij. Wanneer varkensfokkers de prijs zien stijgen zullen zij meer varkens gaan fokken. Het zal het een jaar duren voordat de gefokte varkens aangeboden kunnen worden en zal bij het aanbieden flink in prijs kelderen. De fokkers zullen failliet gaan door de lage prijzen die zij moeten aanbieden, met als gevolg dat de prijzen weer dalen. Als er na verloop van tijd weinig tot geen varkens worden aangeboden zal de prijs weer opgevoerd worden en zal de cyclus van voor af aan weer beginnen.

Deze cyclus speelt zich ook af op de Nederlandse kantorenmarkt. De tijd waarin de varkens gefokt worden staat gelijk aan de ontwikkeltijd van de kantoorpanden. Als het kantoorpand wordt opgeleverd is de markt weer veranderd en heeft het andere huurprijzen. In onderstaand figuur 24 is de varkenscyclus bij de kantorenmarkt in beeld gebracht.



Figuur 38 Varkenscyclus (Gool, 2007)

Het aanbieden en tonen van panden die te huur worden aangeboden wordt door makelaars niet alleen op internet en in brochures aangegeven. Grote borden, spandoeken en posters zijn

zichtbaar bij leegstaande gebouwen. Al staat slechts een relatief klein gedeelte leeg van het pand, wordt er door de makelaar al een groot bord neergezet. Dit geeft een vertekend beeld. Verder ontstaat bij lang leegstaande kantoorpanden verloedering, dat een slecht imago geeft voor de gemeente Almere. De grote omvang van leegstaande kantoren in Nederland (ook Almere) neemt voor met name de eigenaren en de overheid (als regisseur van de openbare ruimte) problematische vormen aan. Een hoge leegstand is verspilling van ruimte en kapitaal en is ook voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling nadelig. Dit zijn de conclusies van de Kantorentop dat vorig jaar in Rijswijk is gehouden tussen minister Huizinga van VROM, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), gezaghebbende vertegenwoordigers van beleggers, ontwikkelaars, huurders, het Rijk, de provincie Utrecht en de gemeentes Amsterdam en Heerlen.

De gemeente Almere realiseert zich het probleem ook en heeft zich aangesloten bij het Platform voor Bedrijven en Kantoren (Plabeka). Almere is één van de regio's die zich heeft aangesloten bij Plabeka, waarbij afgelopen jaren verscheidene structuurvisies en rapporten zijn ontwikkeld om vraag en aanbod van bedrijfsterreinen en -kantoren op elkaar af te stemmen voor een kwalitatief goede huisvestingsmogelijkheid van de huidige en toekomstige kantoor- en bedrijfsgebruikers in de Metropoolregio. Overige regio's zijn Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek, Haarlem/IJmond, Meerlanden/Amstelland en Zaanstreek / Waterland. Punten die de gemeenten in de Metropoolregio aangrijpen om het planaanbod te reduceren zijn;

- Niet bouwen voor de leegstand: nieuwbouw zonder groei van het aantal kantorenbanen leidt tot leegstand 'achteraan' de vastgoedkolom;
- Voorkomen van onjuiste publieke investeringen: aan de ontwikkeling van kantorenlocaties zijn vrijwel altijd publieke investeringen verbonden, bijvoorbeeld in het bouwrijp maken en het inrichten van de openbare ruimte, naast de inzet van ambtelijke capaciteit in de planvormingsketen. Wanneer die publieke inzet wordt gericht op een product waar de maatschappij (burgers en bedrijfsleven) geen behoefte aan heeft, is dat inefficiënt;
- Vergroting van markttransparantie: planreductie leidt tot gezondere marktverhoudingen en draagt bij aan de markttransparantie, waardoor vragers en aanbieders een beter inzicht krijgen in schaarste en prijzen. Het risico van prijsschokken wordt hiermee beperkt. Gezien de omvang van de vastgoedmarkt kan een prijsschok in die markt zich ook doorvertalen naar andere markten en op die manier zelfs een negatieve macro-economische impact hebben. Een impact die ook voor de regionale overheden van betekenis zou kunnen zijn.

ONTWIKKELAAR

De ontwikkelaars op de kantorenmarkt doen een voorinvestering en dragen zorg voor het ontwikkelingsrisico en afzetrisico van een investering. Snelle ontwikkeling van projecten en een hoge waarde bij afzet ten opzichte van de investering moeten de kosten van de ontwikkelingen van ontwikkelaars beperken. De ontwikkeling van een project neemt minimaal 2 jaar in beslag. In praktijk loopt deze periode in veel gevallen veel langer. Bij het op de markt komen van de panden komt het voor dat er geen vraag meer voor het object is, wat voor ontwikkelaars als een risico wordt beschouwd. Kortere ontwikkelprocessen beperken daarbij ook de financieringskosten. Duurzame energieoplossingen vragen hogere investeringen ten opzichte van gewone maatregelen. De besparende en duurzame investeringen worden pas op langere termijn terugverdiend en komen pas na de realisatiefase van een object. Voor een ontwikkelaar is het alleen gunstig als de investering een hogere opbrengst geeft bij de verkoop van het object. Veel ontwikkelaars hebben geen baat bij energiemaatregelen aangezien deze slechts beperkte invloed hebben op de waarde van het object (Berkhout, 2010). Toch beginnen ontwikkelaars steeds meer aandacht te vestigen op duurzame en energiebesparende maatregelen, vanwege de vraag van kantoorgebruikers.

EIGENAAR / BELEGGER

Beleggers hebben geen inkomsten wanneer zij te maken hebben met (structureel) leegstaande kantoorruimte, maar kost het hen wel geld, bijvoorbeeld rentekosten, verzekeringen, onderhoudskosten en belastingen. Het lijkt voor de handliggend om investeringsplannen te maken om panden te slopen en nieuw te ontwikkelen, herontwikkeling of transformatie van het kantoorpand en / of omgeving. Toch worden er weinig investeringen gedaan en zijn, met name door de faalfactoren waardoor beleggers berekenen of ze de investeringen wel terug verdienen. Een eigenaar of belegger heeft veelal leegstand ingecalculeerd en voelt geen druk om het gebouw af te waarderen om de transformatie mogelijk te maken.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) geeft aan dat de leegstand op de kantorenmarkt in 2020 kan oplopen tot 14 miljoen vierkante meter wanneer er geen beleid wordt gevoerd. (IVBN, 2010, blz. 1). Volgens IVBN moet de focus verlegd worden van nieuwbouwontwikkelingen naar bestaande voorraad. De beleggers en eigenaren moeten bereid zijn door overleg te voeren op lokaal niveau over huidige en toekomstige voorraadontwikkelingen.

KANTOORGEBRUIKER

De vraagzijde van de kantorenmarkt wordt bepaald door de gebruikers. Afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken naar de eisen en wensen van kantoorgebruikers gedaan. De vraag naar kantoren met een oppervlak groter dan 5000 vierkante meter neemt aanzienlijk af. (NVB, 2009). Huisvesting is een hoge kostenpost van kantoorgebruikers. Met name in deze economische recessie – en aan het eind van een huurovereenkomst – kijken gebruikers kritisch naar hun aantal vierkante meters. Veel gebruikers voegen bedrijven samen en kunnen met minder vierkante meters werken. De leegstand die kantoorgebruikers hiermee creëren wordt door hen niet als probleem ervaren. Sterker nog, management fees, tekengelden, kantoorinrichting, korting op huurperiodes en andere incentives worden nu aangeboden door vele beleggers.

Kantoorgebruikers wensen tegenwoordig steeds meer investeringen op gebied van duurzaamheid. Van de ruim 73% kantoorgebruikers die duurzaamheid belangrijk vindt, wil de helft van hen de huidige situatie verduurzamen. Volgens 90% van de gebruikers moet de overheid de wet- en regelgeving moet invoeren om duurzame huisvesting te stimuleren. (Jones Lang LaSalle, 2010)

INTERMEDIARIS

Naast overheid, ontwikkelaars, eigenaren en kantoorgebruikers behoren ook intermediairs tot de actoren. In dit onderzoek worden onder intermediairs makelaars en andere bemiddelende partijen, zoals bouwmanagementbureaus verstaan. De makelaars bemiddelen, taxeren en geven advies. Vrijwel alle transacties, zowel verhuur als verkoop komen tot stand door tussenkomst van een makelaar. In Almere zijn een aantal makelaars gespecialiseerd op de kantorenmarkt: Arcuris, Westrhenen en Zuiver Almere.

Een bouwmanagementbureau speelt ook een rol op de kantorenmarkt. Het kan advies geven aan eigenaren en beleggers, maar ook aan kantoorgebruikers. Door middel van instrumenten kan een bouwmanagementbureau haalbaarheidsstudies maken.

VERBANDEN TUSSEN ACTOREN

De actoren in de kantorenmarkt zijn sterk van elkaar afhankelijk. Zij handelen vanuit hun eigen belang, veelal een financieel belang. Bij transformatie van structureel leegstaande kantoorpanden kan zo'n belang een belangrijke factor zijn. Bijvoorbeeld wanneer de gemeente gronden blijft uitgeven, zullen bedrijven zich van oude kantorenterreinen blijven verplaatsen

naar nieuwe locaties. Hierdoor ontstaat leegstand. Tabel 2 geeft een overzicht van de belangen van de betrokken actoren.

Actoren	Belangen
Overheid	OZB inkomsten en grondtransacties, creëren werkgelegenheid. Aantrekkelijk vestigingsmilieu
Ontwikkelaar	Inkomsten bij ontwikkeling van kantoren
Eigenaar/belegger	Hoog rendement, continuïteit van inkomsten
Gebruiker	Kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte tegen aantrekkelijke huurprijs
Intermediairs	Bemiddelen, taxeren, adviseren op de kantorenmarkt

Tabel 2 Belangen van actoren

2.7 CONCLUSIE

De volgende onderzoeksvragen zijn in dit hoofdstuk beantwoord: Wat wordt verstaan onder structurele leegstand? En: Hoe ziet de kantorenmarkt van Almere eruit?

Onder structurele leegstand wordt kantoorruimte verstaan die 3 jaar of langer op de markt te koop of te huur wordt aangeboden, zonder uitzicht op een spoedige opname. Structurele leegstand wordt door actoren die actief zijn op de kantorenmarkt als probleem ervaren.

23% van de kantoorruimte in Almere wordt te koop of te huur aangeboden. Er worden veel nieuwe projecten ontwikkeld, dit vertaalt zich in een opmerkelijk hoog nieuwbouwpercentage. Daarnaast heeft Almere een autonome markt waardoor opnamecijfers worden gekenmerkt door verplaatsingen, en neemt door verschillende invloeden, zoals het nieuwe werken, de vraag op kantoorruimte af. Hierdoor is er een overaanbod op de markt ontstaan van 15% wat neer komt op 90.000 m².

De kantorenmarkt van Almere kent diverse soorten kantoor gebieden en -gebouwen met uiteenlopende kenmerken die van invloed zijn op de transformeerbaarheid van kantoren. De transformatiemogelijkheden voor deze panden worden in hoofdstuk 3 onderzocht.

3. TRANSFORMEREN VAN KANTOREN

In hoofdstuk 2 is naar voren gekomen voor welke actoren leegstand een probleem is en welke actoren iets aan de leegstand kunnen doen. In dit hoofdstuk is onderzoek verricht naar de transformatiemogelijkheden, waarbij de volgende vragen zijn beantwoord:

- Welke transformatiemethode is het beste geschikt voor structureel leegstaande kantoorruimte?
 - Welke transformatiemethoden zijn er?
 - Welke knelpunten kent transformatie?
 - Hoe wordt haalbaarheid, kwaliteit en regelgeving getoetst?

3.1 TRANSFORMATIEMETHODEN

In deze paragraaf zijn twee transformatiemethoden uitgewerkt hoe leegstand opgelost kan worden. De oorzaken van leegstand hebben te maken met de marktsituatie, de kwaliteit van het pand en de kwaliteit van de locatie (Decisio, 2006). Oplossingen dienen daarom in die richting gezocht te worden.

De oplossingen voor leegstand zijn als volgt onder te verdelen:

- consolidatie (niets doen)
- upgraden
- sloop/nieuwbouw kantoor
- transformatie - functiewijziging
- sloop/nieuwe functie

De mogelijkheid van upgraden en een functiewijziging voor de structureel leegstaande kantoorruimte is in deze paragraaf onderzocht. De keuze voor upgraden en functiewijziging heeft betrekking tot het behouden van het kantoorpand. Reden is dat kantoorpanden een vrij jonge leeftijd hebben, waardoor de optie sloop is uitgesloten.

UPGRADEN

Upgraden is de verhoging van het prestatieniveau van een kantoorpand met betrekking tot de visuele en technische kwaliteitsaspecten, met behoud van de functie (Houtveen, 2002). Met upgraden wordt getracht het betreffende kantoorpand beter in de markt te kunnen positioneren. Bij upgraden ligt een duidelijk accent op een visuele kwaliteitsverbetering. Daarom wordt ook wel gesproken van een cosmetische upgradering, ter onderscheiding van de technische upgradering, waarbij het accent weer ligt op het verhogen van het voorzieningsniveau. Bij een upgradering spelen het budget en kwaliteit een doorslaggevende rol in het proces (Houtveen, 2002). Het doel van upgraden, creëren van visuele kwaliteitsverbetering, kan zowel exterieur als interieur plaatsvinden. Bepalend voor het proces is hoe hoog de prioriteit gesteld is. Wanneer een kantoorpand één huurder heeft en de optieperiode van 5 jaar is ingegaan, zal de belegger of eigenaar van het upgraden in de tijd opschuiven. De prioriteit stijgt wanneer de optieperiode nabij komt of de marktsituatie wijzigt. Het proces van upgradering is vergeleken met functieverandering een relatief eenvoudig proces. In onderstaande tabel zijn de actoren verwerkt met hun taken, die bij een upgradering zijn betrokken.

Actoren	Taken
Huurders	Huurderwensen en meedenken in project
Belegger	Stelt criteria vast
Beheerder	Informatie geven over gebouw en huurders
Architect	Ontwerp maken
Adviseur	Technische omschrijvingen en begroting
Uitvoerende	Realisatie project 'Upgradering'
Gemeente	Overleg / goedkeuring vergunning

Tabel 3 Betrokken actoren bij een upgradering

FUNCTIEVERANDERING

Naast upgraden, is het pand onttrekken aan de kantorenmarkt en zoeken naar een andere functie, ook een mogelijke oplossing om de leegstand tegen te gaan. Het wijzigingen van de kantoorfunctie van een kantoorpand, heeft een ander procesverloop dan een upgradering. Een functieverandering wil zeggen dat kantoor een andere functie krijgen, zoals bijvoorbeeld wonen, zorg of onderwijs. Voor een transformatie is vrijwel altijd een bouwvergunning nodig

die zal worden getoetst aan een eventuele gemeentelijke bouwverordening, welstandsnota en de bepalingen in het vigerend bestemmingsplan conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). In de WRO zijn aan rijk, provincie en gemeente bevoegdheden toegekend om plannen vast te stellen. Om te voorkomen dat tegengestelde plannen worden gepresenteerd, is er sprake van een beperkte planhiërarchie. De WRO werkt op drie niveaus: rijk, provincies en gemeente. Rijk; met planologische kernbeslissingen (PKB); de PKB heeft betekenis als besluitvormingsproces en als planfiguur. De provincie beschikt over het streekplan en moet een regionaal structuurplan vaststellen. Op gemeentelijk niveau is er het facultatieve structuurplan en de bestemmingsplannen. Het belangrijkste instrument van de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan, dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad en moet worden goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie. Het bestemmingsplan heeft tot doel het aangeven van concrete beleidslijnen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling voor een in de toekomst liggende periode. De bestemming van de grond is aangegeven op een kaart met een renvooi. Op de kaart komen de bouwgrenzen, maximale en/of minimale bouwhoogte, bebouwingspercentage binnen bebouwingsgrenzen en het type gebruik voor. Kantoren en woningen zijn daarin onderscheiden bestemmingen, zodat bij een functiewijziging de meeste gevallen voor transformatie een wijziging nodig is. Bij tijdelijke transformatie wordt gebruik gemaakt van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De tijdelijke herbestemming is voor maximaal vijf jaar toegestaan. Wanneer de eigenaar kiest voor een definitieve herbestemming, is vrijstelling vereist op basis van artikel 19 van de WRO. Wanneer de gemeente bereidwillig is aan het project mee te werken, verloopt een procedure meestal zonder problemen. Het type gebruik van een kantoorpand kan een knelpunt zijn bij een functieverandering.

Bij een functiewijziging moet het kantoorpand ook voldoen aan de hedendaagse eisen van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit bevat de bouwtechnische voorschriften waaraan alle gebouwen in Nederland minimaal moeten voldoen (SBR, 2010). Gemeenten toetsen conform het Bouwbesluit van 2003 of gebouwen geschikt zijn voor bewoning op grond van eisen van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. In een gebouw waar mensen wonen zijn vooral de eisen voor brandveiligheid strenger dan in kantoren. De gemeente toetst een functieverandering allereerst aan het Bouwbesluit bestaande bouw. Vervolgens moeten alle verplichte en vrijwillige wijzigingen aan een pand in principe voldoen aan de nieuwbouweisen voor woningen. Daarbij kan de gemeente op bepaalde punten vrijstelling verlenen, tot maximaal het niveau bestaande bouw. Voorziet het bouwbesluit niet in een niveau bestaande bouw, dan kan ontheffing worden verleend tot het rechtens verkregen niveau. Dat niveau is af te leiden uit de eerder verleende bouwvergunning. Naast

het Bouwbesluit speelt ook lokale regelgeving een rol, zoals de gemeentelijke bouwverordening en eisen ten aanzien van brandwerendheid, vluchtwegen en brandpreventie. Wanneer het pand een monument is, gelden naast de eisen van het Bouwbesluit ook de eisen op basis van de Monumentenwet 1988, dan wel de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Als op grond hiervan een vergunning voor de transformatie is verkregen, dan zijn uitsluitend de aan de monumentenvergunning verbonden voorwaarden van toepassing in geval deze voorschriften afwijken van de voorschriften uit het Bouwbesluit. Almere heeft nog geen panden ouder dan 25 jaar, waardoor monumentale panden niet voorkomen op de lokale kantorenmarkt.

Naast regelgeving kent transformatie ook financiële knelpunten. Een hoge boekwaarde resulteert vaak in een hoge vraagprijs voor het leegstaande kantoorpand. Hierdoor zijn verwervingskosten voor een ontwikkelaar hoger (Rietdijk, 2004). Om de financiële haalbaarheid te toetsen zal een financiële rekensom gemaakt moeten worden waarbij technische en marktfactoren worden vertaald in kosten en opbrengsten. Belangrijke kostenposten zijn aankoop- en verbouwkosten. Doordat de financiële haalbaarheid per pand verschillend is, moet dit specifiek per pand worden onderzocht. Ook de transparantie van actoren op de kantorenmarkt is onvoldoende om te rekenen aan de financiële haalbaarheid.

De structureel leegstaande kantoorruimte kunnen in dit onderzoek niet aan de financiële haalbaarheid worden getoetst.

TRANSFORMEREN ENIGE OPLOSSING

Voor structureel leegstaande panden is volgens respondenten upgraden geen oplossing. Almere heeft een overaanbod op de kantorenmarkt. Hierdoor is het praktisch onmogelijk om doormiddel van upgraden structureel leegstaande panden te onderscheiden. Bij structurele leegstand is het pand meestal niet het probleem, het knelpunt is de mismatch tussen de vraag, functie van het gebouw en locatie van het gebouw. Doormiddel van een functieverandering kunnen eigenaren en ontwikkelaars het pand aanpassen aan de huidige marktvraag en locatie waardoor het pand beter in de markt kan worden gepositioneerd. In dit hoofdstuk wordt functieverandering nader geanalyseerd en wordt er specifiek onderzoek verricht naar de bouwkundige mogelijkheden en –knelpunten die bij transformatie van toepassing zijn.

3.2 KNELPUNTEN TRANSFORMATIE

Voor een transformatie is vrijwel altijd een bouwvergunning nodig die zal worden getoetst aan een eventuele gemeentelijke bouwverordening, welstandsnota en de bepalingen in het vigerend bestemmingsplan conform de WRO. Belangrijke vraag is welke knelpunten bovengenoemde regelgeving kan geven. In deze paragraaf wordt bovengenoemde regelgeving behandeld.

Vanuit 15 projectanalyses die zijn uitgevoerd door Van der Voordt, zijn veel voorkomende knelpunten bij transformaties geanalyseerd. De knelpunten die transformatie kent zijn;

- *Parkeren*; voldoen aan de parkeernorm die wordt geëist in het bestemmingsplan of verordening leidt vaak tot hoge kosten en/of lagere opbrengsten als andere functies worden verdrongen.
- *Kantoorplattegronden* die niet efficiënt omgezet kunnen worden naar plattegronden voor woningen, onderwijs- of zorginstellingen met de daarbij behorende ontsluitingsprincipes. Er moeten dan te hoge kosten gemaakt worden zonder opbrengsten.
- *Hoofddraagconstructie*; in veel gevallen is de hoofddraagconstructie een veelvoud van 1,8 meter. Maten van 3,2, 5,4 en 7,2 meter komen veel voor bij de kantoren. In de jaren zeventig zijn veel kantoren gebouwd met een puntvormige constructie. Door de grote hoeveelheid kolommen geeft dit problemen bij een nieuwe indeling. Kantoren die vanaf de jaren tachtig in Almere gebouwd zijn, hebben een lijnvormige constructie met grotere overspanningen in de diepterichting. Hierbij zijn de plattegronden flexibeler in te delen.
- *Vloeren*; problemen bij een vloerconstructie kunnen ontstaan bij het bewerken van vloeren. De toegepaste vloeren zijn voorzien van wapening. Als deze wapening, door het maken van nieuwe schachten, wordt doorbroken neemt de sterkte van de vloer aanzienlijk af. De vloeren van kantoorgebouwen zijn berekend op een grotere vloerbelasting dan bijvoorbeeld vloeren voor woningen. Kantoren hebben een vloerbelasting van 300 kg/m² en woningen 175 kg/m². Een ander probleem zijn de eisen van brandwerendheid. Bij een gewijzigde vloer dan zal de brandweer de nieuwbouweisen hanteren voor de brandwerendheid van de vloer. Gemeenten zijn daarbij zeer terughoudend met het verlenen van ontheffing op dit punt. Het leidt in de praktijk tot langdurig overleg en onzekerheid bij initiatiefnemers.
- *Verdiepingshoogte*; dient volgens het bouwbesluit een minimale vrije hoogte van 2,6 meter te zijn. Bij oudere kantoorgebouwen tot en met de jaren tachtig is de geluidsisolatie

van vloeren gering. Bij uitgevoerde transformaties wordt daarom veelal een doos-in-doosprincipe toegepast, met een verlaagd plafond en een zwevende dekvloer.

- *Buitenruimte*; een grote kostenpost bij transformeren is het vervangen van de gevel. De ingrepen die nodig zijn in de gevel zijn sterk bepalend voor de financiële haalbaarheid. Wanneer een kantoorruimte wordt getransformeerd naar een woongebouw, wordt door de meeste mensen een buitenruimte of verlaging van de onderdorpels van kozijnen op prijs gesteld. Het Bouwbesluit 2003 vereist geen buitenruimte bij woningen. Bij transformatie tot studentenwoningen is de aanwezigheid van een buitenruimte van minder belang, maar de verhuur- of verkoopbaarheid van duurdere woningen kan door het ontbreken van een buitenruimte beïnvloed worden. De welstand zal niet altijd een akkoord geven bij een gevelwijziging.
- *Trappenhuizen*; om de aanwezigheid van twee vluchtroutes te waarborgen, kan het noodzakelijk zijn een extra noodtrappenhuis te realiseren. Naast het kostenplaatje wat het met zich meebrengt is het soms ook niet te realiseren.
- *Optoppen en bijbouwen*; om het transformatieproject financieel haalbaar te maken kunnen extra vierkante meters ondersteunen. Optoppen en bijbouwen stuit soms op planologische bezwaren.

De factoren met een grote invloed op transformatiekosten kunnen als volgt worden ingedeeld;

Hoge kosten, veel invloed		Hoge kosten, weinig invloed	
Skelet, gevels, werkbouwkundige installaties, verwerkingskosten		Binnenwanden, plafonds, elektrotechnische installaties, vaste inrichting	
Lage kosten, veel invloed		Lage kosten, weinig invloed	
Daken, vloeren, trappen, hellingen en balustraden		Fundering, liften en terrein	

Tabel 4 Factoren met grote invloed op transformatiekosten (Vrij, 2004)

Bevorderend		Belemmerend
Constructie	Stramienmaat 3,2, 5,4 of 7,2 meter, Hoge plafonds, Kolommen, vrij indeelbare ruimte	Plaatselijke plafondverlaging door balken, rasterconstructie
Vloeren	Berekend op hoge vloerbelasting, 300 kg/m ²	Naspanwapening; weinig flexibiliteit voor verticale schachten; Te weinig massa; zwevende dekvloer en verlaagd plafond nodig om aan geluidsisolatie te voldoen.

Gevel	Stramienmaat 1,8 meter en steenachtige dragende muren, goede aansluitpunten	Curtain walls; bouwfysisch slecht, geen aansluitpunten voor woningscheidende wanden, Uitkragende vloeren; balkons toepassen moeilijk, Nieuwe gevel prijzig
Stijlpunten	Liften ruim gedimensioneerd	Onvoldoende vluchtroutes, Trappen en liften nemen veel ruimte in

Tabel 5 Bevorderende en belemmerende typologische eigenschappen (Voordt, 2007)

Een kantoorpand moet bij upgraden en functiewijziging aan vele eisen voldoen. Aan bouwwerken wordt de eis gesteld dat ze een harmonisch geheel vormen, dat wil zeggen dat de gebouwen in technisch en functioneel opzicht aan hun doel moeten beantwoorden. Ook esthetisch zal het kantoorpand aan de normen moeten voldoen. In de volgende paragraaf is onderzocht hoe de haalbaarheid en regelgeving wordt getoetst.

3.3 INSTRUMENTEN

Of een leegstaand kantoorpand geschikt is voor transformatie hangt af van de locatie, van de marktvraag en van het gebouw zelf. Niet elke locatie is geschikt voor transformatie. Er zijn instrumenten nodig om een transformatiepotentie en -proces goed te toetsen en / of laten verlopen. Doordat de leegstand de laatste jaren enorm toe is genomen, zijn veel instrumentarium ontwikkeld om haalbaarheid te kunnen toetsen.

In dit onderzoek worden de volgende instrumenten nader toegelicht:

- Leegstandsrisicometer
- Transformatiepotentiometer
- Herbestemmingswijzer
- ABT-Quickscan

LEEGSTANDSRISICOMETER

De leegstandsrisicometer is ontwikkeld door Geraedts en Van der Voordt. De leegstandsrisicometer bestaat uit een aantal besluitvormings- en beoordelingsstappen. Dit instrument wordt ingezet voor zowel snelle als gedetailleerde analyses. Met de leegstandsrisicometer kan in een vroeg stadium op locatie- en gebouwniveau worden vastgesteld welke kantoorgebouwen naar verwachting als eerste leeg komen te staan bij een teruglopende markt of verplaatsing van kantoren naar andere kantoorlocaties. De potenties en risico's van behoud voor de kantorenmarkt kan hiermee worden vastgesteld. De meter kan zowel worden gebruikt door de vraag- als aanbodzijde van de kantorenmarkt.

Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 1	Beoordeling marktaanbod met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek
Stap 2	Beoordeling marktaanbod met graduele criteria	Locatie Gebouw	Gradueel oordeel over het leegstandsrisico van het betreffende gebouw
Stap 3	Vaststellen van het Leegstandsrisico	Locatie Gebouw	Leegstandsrisico van het gebouw
Vervolgstappen			
Stap 4	Gedetailleerde scan met REN norm, Transformatiemeter of Herbestemmingswijzer	Locatie Gebouw	Herbestemming als kantoor of transformatie naar andere functie

Tabel 6 Verschillende stappen van de leegstandsrisicometer

TRANSFORMATIEPOTENTIEMETER

De transformatiepotentiemeter, (ook) van Geraedts en Van der Voordt, is ontwikkeld om op een efficiënte manier vast te stellen of een leegstaand kantoorpand potentie heeft om te worden omgebouwd met een andere functie. De transformatiepotentiemeter is ontwikkeld door Geraedts & Van der Voordt en veelzijdig bestudeert door afstuderende bouwkundestudenten. De meter is een checklist met veto- en graduele criteria. Door de criteria te toetsen wordt inzichtelijk welke kenmerken van de locatie of het gebouw positief of negatief zijn voor succesvolle transformatie.

Volgens marktexperts is transformatieperspectief afhankelijk van drie factoren (Voordt, 2007);

- Leegstandsduur; de bereidheid om voor transformatie te kiezen is groter wanneer het pand lang leeg staat.
- Oorzaak van de leegstand: markt, gebouw, locatie; het is niet wenselijk te transformeren als een pand leegstaat vanwege marktfactoren. Als de oorzaak van leegstand ligt bij de kenmerken van het gebouw, moet het gebouw worden aangepast naar de wensen en eisen van de nieuwe gebruikers. Als de locatie negatief wordt beoordeeld door kantoorgebruikers, kan herbestemming een aantrekkelijke optie zijn.

- Gemeentelijk beleid; Een functiewijziging, bijvoorbeeld van kantoor- naar woonfunctie, kan bemoeilijkt worden wanneer het bestemmingsplan aangeeft dat het kantoorpand zich niet in een prioriteitsgebied van woningen bevindt.

Het instrument wordt de transformatiepotentie getoetst door verschillende stappen te doorlopen. Stap 0 is het in kaart brengen van het aanbod, oftewel de leegstaande kantoren. Stap 1 is een quick scan op basis van een beperkt aantal vetocriteria namelijk; markt, locatie, gebouw en organisatie. Wanneer het kantoorpand niet voldoet aan deze vetocriteria, is het pand niet geschikt voor transformatie. Bij stap 2 worden aan de hand van gedetailleerde criteria zichtbaar welke kenmerken van het gebouw en locatie positief of negatief zijn voor transformatie. De cijfers die worden gegeven bij de criteria vormen een totaalsom, waarbij het pand wordt beoordeeld op transformatiepotentie. Bij vervolgstap 4 wordt de financiële haalbaarheid van getoetst door middel van een kosten- en batenanalyse. Wanneer een financiële haalbaarheidsanalyse gunstig wordt bevonden, worden de knelpunten en risico's door middel van een checklist onderzocht.

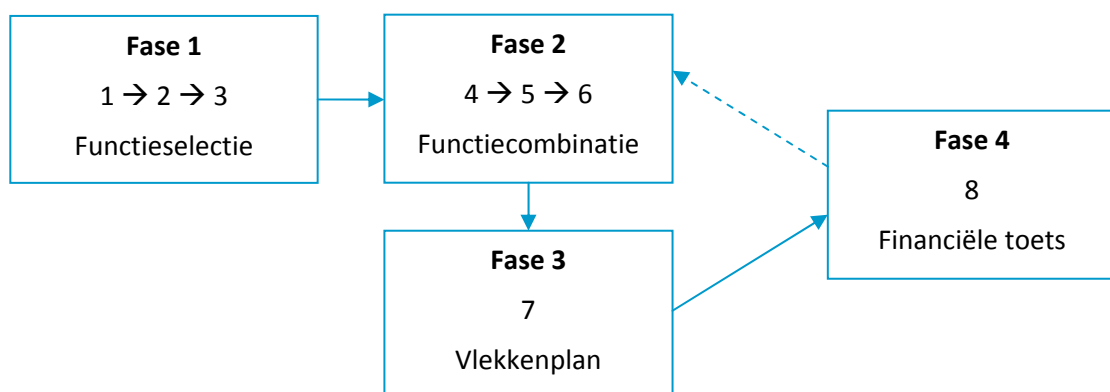
Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Voorraad	Inzichtelijk waar leegstaande kantoren zich bevinden
Stap 1	Quick Scan: eerste verkenning Beoordeling vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; Go / No Go
Stap 2	Quick Scan: haalbaarheidsscan Beoordeling graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over de transformatiepotentie van kantoorpand
Stap 3	Quick Scan: bepaling transformatieklasse	Locatie Gebouw	Transformatieklasse van kantoorpand transformatiepotentie van gebouw Go / No go
Vervolgstappen			
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Locatie Gebouw	Inzicht in financiële en economische haalbaarheid, Kosten- en batenanalyse, Go / No go
Stap 5	Checklijst risico's planvorming	Locatie Gebouw	Transformatieplan

Tabel 7 Stappenplan van de transformatiemeter

De transformatiepotentiometer is in praktijk al vele malen toegepast. Uit deze toepassingen komt naar voren dat het instrument goed voldoet om in 6 stappen de transformatiepotentie te toetsen van een leegstaand kantoorpand. Gebruikers van de transformatiepotentiometer geven aan dat de vetocriteria te streng geformuleerd zijn. Zo blijkt gedeeltelijke leegstand of minstens drie jaar leeg of minder dan drie jaar oud, geen veto te hoeven opleveren. Kantoorpanden die in eerste instantie niet voldeden aan de vetocriteria, zijn succesvol herbestemd tot woningen.

HERBESTEMMINGSWIJZER

Met de herbestemmingswijzer kan met globale kennis van het gebouw en locatie, een nieuwe en onderbouwde invulling worden gevonden. Door systematisch de fasen te doorlopen kan een nieuwe invulling worden getoetst. De methode bestaat uit vier verschillende fasen, die zijn opgesplitst in acht stappen. Per stap worden keuzen gemaakt betreffende mogelijke invulling van een gebouw. De fasen zijn in onderstaand figuur schematisch weergegeven.



Figuur 39 Vier fasen van de herbestemmingswijzer

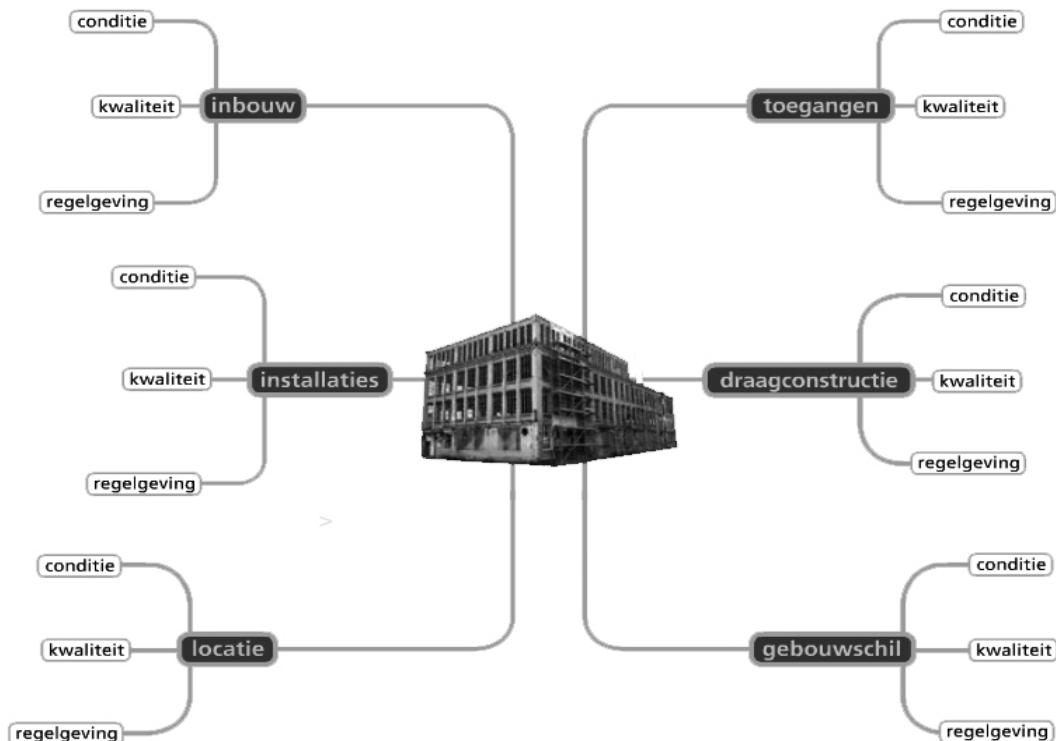
De geselecteerde functies uit fase 1 worden in fase 2 afgestemd en gecombineerd. Vanuit de functiecombinatie wordt een concept ontwikkeld waarbij positionering, groottes en onderlinge relaties van ruimten worden bepaald. In fase 3 worden de concepten functioneel onderzocht. In deze fase ontstaat een vlekkenplan, wat in fase 4 verder wordt beoordeeld door middel van een financiële beoordeling. Wanneer het concept niet haalbaar blijkt te zijn, zal een ander concept ontwikkeld moeten worden. Zoals de figuur 17 aangeeft, moet er een nieuw concept gecreëerd worden om vervolgens weer financieel te toetsen.

ABT-QUICKSCAN

Dit instrument is ontwikkeld om opdrachtgevers strategisch te kunnen adviseren bij de afweging tussen hergebruik en sloop. De ABT-Quickscan is een laagdrempelige, snelle en doeltreffende methode om net als de andere transformatiepotentiometers antwoord te geven op de mogelijk nieuwe functies en wat daarbij de kosten zijn. Met de ABT-Quickscan staat het gebouw en de techniek centraal en behoort de markt(werking) niet bij het instrument. De volgende stappen behoren tot het instrument:

- Inspecteren; het verzamelen van gegevens;
- Controleren; toetsen op wet- en regelgeving;
- Waarderen; beoordelen van o.a. technische staat, functionaliteit, aanpasbaarheid.

De methode bestaat uit het beoordelen van vijf onderdelen van een gebouw; draagconstructie, gebouwschil, toegangen, inbouw en installaties. Van de locatie op drie aspecten; conditie, kwaliteit en regelgeving. Met behulp van een functieanalyse worden de verschillende gebruiksfuncties uit het bouwbesluit beoordeeld op geschiktheid voor het te transformeren kantoorpand.



Figuur 40 Analyse kader van de ABT-Quickscan

VERRUIMEN VAN MOGELIJKHEDEN OM KANTOORPANDEN TE TRANSFORMEREN

Creatief omgaan met bestaande fiscale instrumenten, subsidieregelingen en bouwregelgeving verruimt de mogelijkheden om kantoorpanden te transformeren. Door op creatieve wijze met de beschikbare instrumenten om te gaan kunnen meer kantoren voor transformatie in aanmerking komen.

3.4 CONCLUSIE

De volgende onderzoeksvraag is in dit hoofdstuk beantwoord: Welke transformatiemethode is het beste geschikt voor structureel leegstaande kantoorruimte?

Voor structureel leegstaande kantoorruimte in Almere is functieverandering de meest geschikte transformatiemethode. Een upgrade is niet voldoende om de mismatch tussen vraag en aanbod op een bepaalde locatie dichterbij elkaar te brengen.

Bij een functieverandering spelen juridische- en bouwkundige aspecten zoals het bestemmingsplan en bouwbesluit een doorslaggevende rol.

Met diverse instrumenten op de markt kan in een vroeg stadium de transformeerbaarheid van kantoorgebouwen kan worden getoetst. Van de vier beschreven instrumenten blijkt de transformatiepotentiometer voor dit onderzoek het beste geschikt. Te koop of te huur aangeboden kantoorpanden worden op 2 niveaus getoetst op zowel locationele als gebouwgebonden aspecten. Aan de hand van de transformatiepotentiometer zal het structurele aanbod van Almere in hoofdstuk 4 worden getoetst op transformeerbaarheid.

4. TRANSFORMEERBAARHEID VAN STRUCTURELE LEEGSTAND

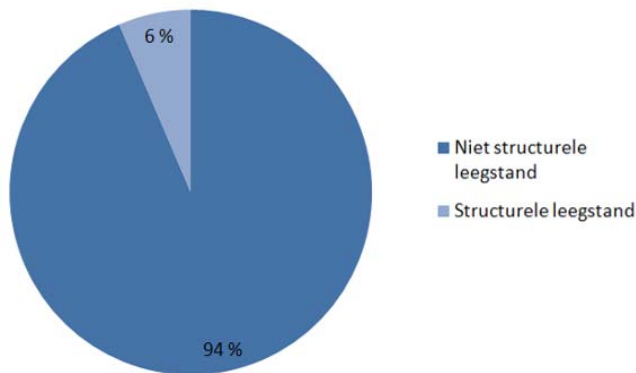
In hoofdstuk 3 is door analyse inzichtelijk geworden welke regelgeving en knelpunten er zijn bij het transformeren van kantoorruimte. Voor Almere is functiewijziging de enige transformatiemogelijkheid die geschikt is voor de structureel leegstaande kantoorpanden. Door gebruik te maken van instrumenten wordt getoetst in welke mate het kantoorpand geschikt is voor transformatie. In dit hoofdstuk wordt door middel van het instrument transformatiepotentiometer onderzocht welke kantoorpanden in Almere geschikt zijn voor transformatie, waardoor een antwoord gevormd wordt op onderzoeksvraag 4. De volgende deelvragen worden daarbij onderzocht en beantwoord:

- Welke panden staan structureel leeg?
- Welk type panden zijn geschikt voor transformatie?

4.1 STRUCTUREEL LEEGSTAANDE KANTOORRUIMTE IN ALMERE

Om een betrouwbaar beeld te krijgen van kantoren die 3 jaar of langer worden aangeboden op de markt, is de database ter controle naar de betreffende makelaars gestuurd. Op deze wijze zijn 67% van de panden door de aanbieders gecontroleerd (33% van de aanbieders waren niet bereid mee te werken aan het onderzoek).

De dataverzameling zoals omschreven in hoofdstuk 2.5, is uitgebreid met een extra kolom: aanbod sinds. Van de 170 panden die in Almere te koop of te huur worden aangeboden, zijn 11 panden (peildatum 1 mei 2011) langer dan 3 jaar aangeboden. Deze 11 panden komen voort uit het gecontroleerde deel (67%) van de dataverzameling. Figuur 41 geeft het de verhouding tussen de niet structurele en de structurele leegstand weer in procenten.



Figuur 41 Aanbod naar niet structurele- en structurele leegstand naar aantal objecten

De structureel leegstaande kantoren bevinden zich in de stadsdelen Almere Haven en Almere Stad. Opmerkelijk is dat 4 kantoorpanden zich op Gooisekant bevinden en 3 kantoorpanden op de Veluwsekant. De structurele leegstand van kantoorruimte bevindt zich meer op de snelweglocaties Gooisekant en Veluwsekant, dan in het stadscentrum. De panden op Gooisekant zijn tussen 1991 en 2003 gerealiseerd. De kantoorpanden zijn voorzien van 3 – 4 bouwlagen en hebben een hoogwaardige uitstraling. De kantoorpanden die worden aangeboden in Almere Haven zijn voor 1985 gebouwd, oftewel zijn ouder dan 25 jaar. De panden aan de Steiger en Kerkstraat hebben beide 2 verdiepingen. Het kantoorpand aan de Steiger is gelokaliseerd op gemengd binnenstedelijk bedrijventerrein met voornamelijk bedrijfshallen. De Kerkstraat bevindt zich in het subcentrum Almere Haven.



Hoogwaardige kantoorpanden op de kantoorterreinen Gooisekant en Veluwsekant. Kenmerken: zichtlocatie snelweg, stadsrand, kolommenstructuur, 4 bouwlagen, goede bereikbaarheid met auto en HOV.



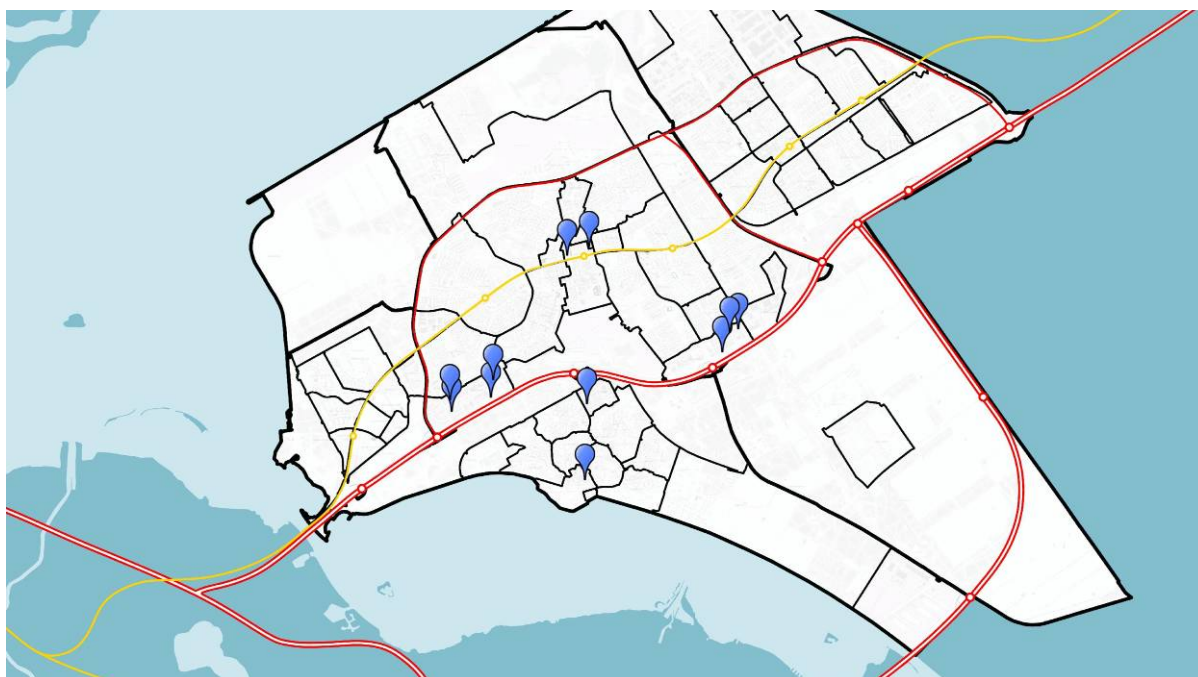
Kantoorpanden op de kantoorterreinen de Steiger en subcentrum Almere Haven. Kenmerken: 2-3 bouwlagen, kolommenstructuur, bereikbaarheid met auto en HOV.

In onderstaande tabel zijn de structureel leegstaande kantoorpanden weergegeven met bijbehorende gegevens.

Adres	Aanb. sinds	Stadsdeel	Wijk	Metrage (m ²)	Prijs (€)
Kerkstraat 95-97	16-07-04	Almere Haven	Centrum Almere Haven	293	65
De Steiger 35	31-03-08	Almere Haven	De Steiger	526	49
Wisselweg 1-17	30-05-05	Almere Stad	Centrum Almere Stad	6.278	122
Camerastraat 8	21-04-08	Almere Stad	Gooisekant	315	110
Camerastraat 23	09-07-04	Almere Stad	Gooisekant	200	99
Televisieweg 5b	12-07-07	Almere Stad	Gooisekant	1.504	105
Versterkerstraat 3	12-04-05	Almere Stad	Gooisekant	700	100
Rooseveltweg 15	16-04-08	Almere Stad	Staatsliedenwijk	1.725	155
De Strubbenweg 5-11	23-05-05	Almere Stad	Veluwsekant	3.317	110
Jool-Hulstraat 2	21-01-08	Almere Stad	Veluwsekant	783	125
Palmpolstraat 66	15-07-04	Almere Stad	Veluwsekant	458	299.500 k.k.

Tabel 8 Overzicht structureel leegstaande kantoorpanden

Objecten worden op onderstaande kaart gemarkeerd om een globale indicatie te geven waar de structurele panden zich bevinden in Almere.



Figuur 42 Kaart met structureel leegstaande kantoorpanden)

Volgens de gestelde criteria staan in Almere 11 van de 170 panden structureel leeg. De transformatiepotentie van de 11 leegstaande kantoorpanden wordt in dit onderzoek getoetst met het instrument 'Transformatiepotentiometer'.

4.2 GESCHIKTE KANTOORPANDEN VOOR TRANSFORMATIE

In deze paragraaf wordt aan de hand van veto- en graduele criteria van de transformatiepotentiometer getoetst welke panden geschikt zijn voor transformatie. Stap 0 uit het stappenplan (tabel 3) is reeds behandeld. Om tot een beoordeling te komen of transformatie geschikt is voor de structureel leegstaande kantoorruimte worden de volgende stappen doorlopen:

- Stap 1: Eerste verkenning
- Stap 2: Haalbaarheidsscan
- Stap 3: Bepaling van transformatieklasse

STAP 1 EERSTE VERKENNING

Aan de hand van acht vetocriteria, verdeeld over de aspecten markt, locatie, gebouw en organisatie wordt de eerste scan uitgevoerd (figuur 43). Op basis van de kenmerken van kantoorgebieden en gebouwen die zijn beschreven in hoofdstuk 2, worden de vetocriteria getoetst. Een vetocriterium betekent dat wanneer aan een van de betreffende criteria wordt voldaan (antwoord ja), de transformatie van het betreffende kantoorpand komt te vervallen. Verder gedetailleerd onderzoek is dan niet meer nodig. De uitkomsten van de veto-beoordeling zijn per kantoorpand uitgewerkt (Bijlage 5). In hoofdstuk 3.3 blijkt dat gebruikers in de praktijk de vetobeoordeling als erg streng ervaren. In dit onderzoek zijn op basis van gegevens uit hoofdstuk 2 kanttekeningen geplaatst. In sommige gevallen kunnen afgekeurde panden dus wel door gaan naar de volgende stap. De kanttekeningen zijn op de bijlage toegevoegd in de kolom; Opmerkingen.

STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1. Stedelijke ligging	1. Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente		
	2. Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem		
	3. Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Idem + beleid gemeente		
GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN				
2. Bouwjaar	1. Kantoor is recent gebouwd (# 3 jaar)	Bouwjaar		
3. Leegstand	2. Recent tot kantoor gerenoveerd (# 3 jaar)	Renovatiejaar		
	1. Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van begane grond)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Publicaties		
4. Afmetingen casco	2. Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem		
	1. Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse		
5. Capaciteit in deelunits	2. Kantoor diepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse		
	1. # xxx deelunits realiseerbaar à xxx m2	xx.xxx m2 VVO		

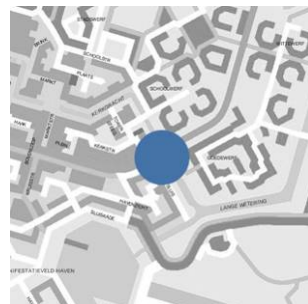
Figuur 43 Stap 1: Vetobeoordeling kantorenaanbod voor transformatie

Kerkstraat 95-97

Resultaat Vetocriteria

DOOR SELECTIE:

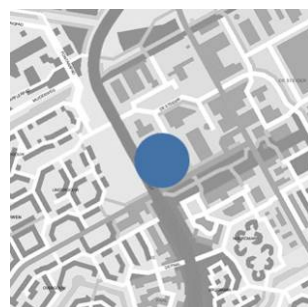
Geen 'ja'-beoordeling, rechtstreek door naar stap 2.

**De Steiger 35**

Resultaat Vetocriteria:

AFGEVALLEN:

Stedelijke ligging; ligt midden in kantorenpark. Leegstand; kantoor staat slechts gedeeltelijk leeg.

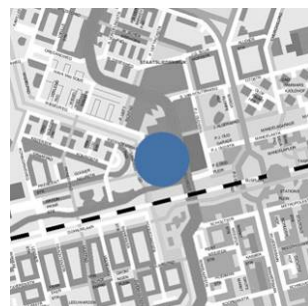
**Wisselweg 1-17**

Resultaat Vetocriteria:

DOOR SELECTIE:

Stedelijke ligging; ligt *aan de rand* van het 'Zakencentrum'.

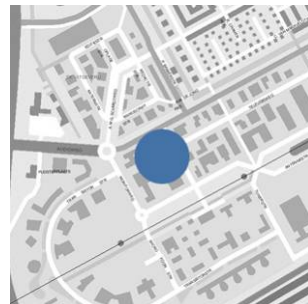
Met kanttekening van één 'ja'-beoordeling, wordt dit kantoorpand verder beoordeeld op graduele criteria.

**Camerastraat 8**

Resultaat Vetocriteria:

AFGEVALLEN:

Stedelijke ligging; ligt midden in kantorenpark. Geen woonwijk aangrenzend van kantoorterrein. Leegstand; kantoor staat slechts gedeeltelijk leeg.

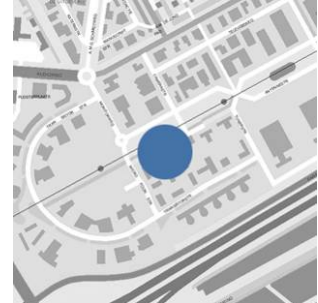


Camerastraat 23

Resultaat Vetocriteria:

AFGEVALLEN:

Stedelijke ligging; ligt midden in kantorenpark. Geen woonwijk aangrenzend van kantoorterrein. Leegstand; kantoor staat slechts gedeeltelijk leeg.

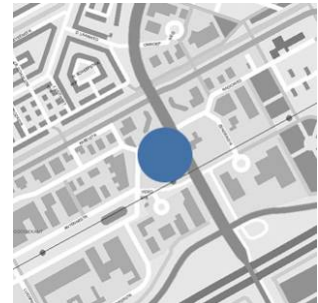


Televisieweg 5b

Resultaat Vetocriteria:

AFGEVALLEN:

Stedelijke ligging; ligt midden in kantorenpark. Geen woonwijk aangrenzend van kantoorterrein. Leegstand; kantoor staat slechts gedeeltelijk leeg.

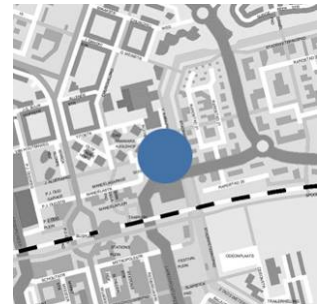


Rooseveltweg 15

Resultaat Vetocriteria:

DOOR SELECTIE:

Stedelijke ligging; ligt *aan de rand* van het 'Zakencentrum'.



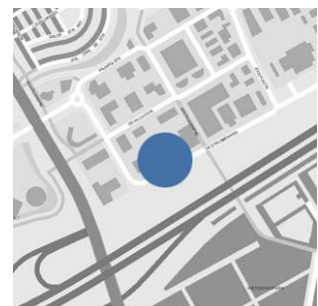
Strubbenweg 5-11

Resultaat Vetocriteria:

AFGEVALLEN:

Stedelijke ligging; ligt midden in kantorenpark.

Met kanttekening van één 'ja'-beoordeling, wordt dit kantoorpand verder beoordeeld op graduele criteria.

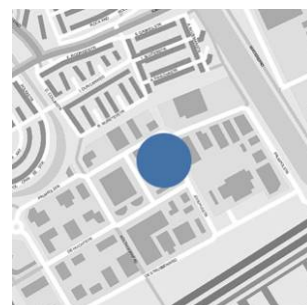


Jool-Hulstraat 2

Resultaat Vetocriteria:

AFGEVALLEN:

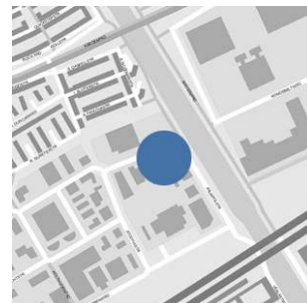
Stedelijke ligging; ligt midden in kantorenpark. Geen woonwijk aangrenzend van kantoorterrein. Leegstand; kantoor staat slechts gedeeltelijk leeg.

**Palmpolstraat 66**

Resultaat Vetocriteria:

AFGEVALLEN:

Stedelijke ligging; ligt midden in kantorenpark. Geen woonwijk aangrenzend van kantoorterrein. Leegstand; kantoor staat slechts gedeeltelijk leeg.



De meest voorkomende oorzaak waarom een vraag met een ja wordt beantwoordt is dat het een onderdeel van een groter geheel betreft. Bijvoorbeeld een enkele tussenetage van een kantoor, of een gedeelte van een vleugel van een groot gebouw. Het gebouw is dan niet of nauwelijks te transformeren.

Vormen de resultaten van de eerste verkenning uit stap 1 een aanwijzing voor mogelijke geschiktheid voor transformatie (geen enkele vraag met 'ja' beantwoord of met kanttekening), dan kan aan de hand van graduele criteria een nauwkeurig beeld ontstaan van de transformatiemogelijkheden.

In dit onderzoek zijn op basis van gestelde vetocriteria en kanttekeningen totaal 4 panden door de selectie gekomen. Deze panden worden in stap 2 verder onderzocht op basis van graduele criteria.

STAP 2 HAALBAARHEIDSSCAN

De graduele beoordeling van een kantoorgebouw op locatieniveau bestaat uit 6 hoofdcriteria, onderverdeeld in functionele, culturele en juridische aspecten, en 20 subcriteria. De graduele beoordeling op gebouwniveau bestaat uit 7 hoofdcriteria, onderverdeeld in functionele, technische, culturele en juridische aspecten, en 23 subcriteria (figuur 44). Elke vraag die bij de graduele beoordeling van de locatie en het gebouw met 'ja' wordt beantwoord, zal de transformatiepotentie slechter worden beoordeeld.

STAP 2: GRADUELE BEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Grondeigendom	1 Erfpacht	Makelaar		
2 Leegstand	1 Kantoor staat > 1,2 of 3 jaarleeg (graduele categoriën)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.		
3 Representativiteit	1 Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond of makelaar		
Opmerking:	2 Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond of makelaar		
Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep	3 Levenloze omgeving	Ter plaatse		
b.v. jongeren niet midden in woonwijk	4 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse		
b.v. 55+ niet aan stadsrand	5 Slechte reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse en lokale pers		
	6 Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Ter plaatse		
4 Afstand / kwaliteit voorzieningen	1 Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km	Buurtonderzoek ter plaatse		
Opmerking:	2 Buurtontmoetingsplaatsen (plein, park) > 500 m	Idem		
De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven worden in termen van goede staat, brede variëteit, aantal verschillende voorzieningen.	3 Horeca (van stackkar to café / restaurant) > 500 m	Idem		
	4 Bank / postkantoor > 2 km	Idem		
	5 Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km	Idem		
	6 Sportacc. (van fitnessclub tot zwembad/sportpark) > 2 km	Idem		
	7 Onderwijsacc. (van peuteropvang tot universiteit) > 2 km	Idem		
5 Bereikbaarheid met openbaar vervoer	1 Afstand tot station > 2 km	Plattegrond of beleid		
De frequentie is bepalend voor de kwaliteit v.h. OV	2 Afstand tot bus / metro / tram > 1 km	Plattegrond of OV dienst		
6 Bereikbaarheid met auto en parkeren	1 Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	Ter plaatse		
Obstakels; versmallingen, drempels, bruggen	2 Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Doorstroming; 1-richt.verkeer, park.verbod, file	3 # 1 parkeerplaats/200 m2 VVO te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		

Totaal locatie (= aantal JA): 0
Weging: 5
Score locatie: 0 Max= 100

GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
7 Representativiteit	1 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse		
Opmerking:	2 Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Relatie met locatie punt 1 Representativiteit	3 Zeer groot achterstallig onderhoud / geheel verpauperd	Ter plaatse, buitenschil		
	4 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vloeroppervlakt	Ter plaatse (zie ook 1.1.)		
8 Uitbreidingsmogelijkheid	1 Geen horizontale uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. Bebouw.,	Ter plaatse		
	2 Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constructie	Ter plaatse		
	3 Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse en / of makelaar		
9 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren)	1 Staat draagconstructie is slecht / gevaarlijk	Ter plaatse, in gebouw		
Stramien gevel; plaatsingsmogelijkheid wand	2 Het stramien van de draagconstructie < 3,60 m.	In gebouw of makelaar		
	3 Verdiepingshoogte < 2,80 m. of > 6,00 m.	In gebouw of makelaar		
10 Gevel	1 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5,40 m.	Ter plaatse of makelaar		
Opmerking: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep	2 Gevel (openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse		
Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopening	3 Daglichttoetreding <10% vloeropp. nieuwe eenheden	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	4 Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
11 Ontsluiting (entree/liften/trappen)	1 Zeer onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwenentree	Ter plaatse of makelaar		
Check Bouwbesluiten bereikbaarheid/vluchtweiger	2 Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (>4 verdiep.	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	3 Geen (nood)trappenhuizen) aanwezig	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
	4 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift 50 m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
12 Installaties	1 Geen of onvoldoende leidingen schachten realiseerbaar	Gemeente		
13 Milieu	2 Geluidsisolatie vloeren 4 dB	Ter plaatse / nieuw ontwerp		
Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	3 Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheid	Ter plaatse		
	4 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse of gemeente		
	5 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente		

Totaal locatie (= aantal JA): 0
Weging: 3
Score gebouw: 0 Max= 60

Transformatiescore: (locatie + gebouw) 0 Max= 160

Figuur 44 Stap 2: Graduele beoordeling kantorenaanbod voor transformatie

De 4 kantoorpanden zijn beoordeeld op de graduele criteria van locatie en gebouw. De ingevulde transformatiepotentiometers van de 4 leegstaande kantorenpanden zijn opgenomen in bijlage 6. In onderstaande kaders zijn de uitkomsten samengevat en weergegeven per kantoorpand.

Wisselweg 1-17

Resultaat Graduele criteria:

Locationeel; representativiteit (20 minpunten)

Gebouwgebonden; representativiteit, uitbreidingsmogelijkheden, gevel en milieu. (30 minpunten)

Transformatiescore: 50



Rooseveltweg 15

Resultaat Graduele criteria:

Locationeel; representativiteit (20 minpunten)
Gebouwgebonden; uitbreidingsmogelijkheden en milieu.
(18 minpunten)

Transformatiescore: 38

**Strubbenweg 5-11**

Resultaat Graduele criteria:

Locationeel; representativiteit, afstand / kwaliteit voorzieningen
en bereikbaarheid met openbaar vervoer (60 minpunten)
Gebouwgebonden; uitbreidingsmogelijkheden en gevel
(27 minpunten)

Transformatiescore: 87

**Kerkstraat 95-97**

Resultaat Graduele criteria:

Locationeel; representativiteit (20 minpunten)
Gebouwgebonden; representativiteit, gevel en milieu
(27 minpunten)

Transformatiescore: 47

**STAP 3 BEPALING VAN DE TRANSFORMATIEKLASSE**

Na de graduele transformatiebeoordeling van zowel de locatie als het gebouw kan de balans worden opgemaakt van de transformatieklasse van het betreffende kantoorpand. De totale score van de locatie wordt bepaald door het totaal aantal 'ja'-beoordelingen te vermenigvuldigen met de wegingsfactor voor de locatie. De wegingsfactor is voor de locatie op 5 gesteld en op 3 voor het gebouw. De maximum score van de locatie bedraagt dus $20 \times 5 = 100$, en voor het gebouw $23 \times 3 = 69$, totaal $100 + 69 = 169$. De minimale score is nul, waarbij het kantoorpand of locatie op geen enkel criterium slecht scoort. Op basis van de maximale en minimale scores kan een classificatie worden gemaakt met vijf verschillende transformatieklassen. Bij transformatieklasse 1 is een gebouw in potentie zeer goed transformeerbaar. Bij transformatieklasse 5 is een gebouw niet te transformeren.

Transformatiescore	Transformatieklasse
Locatie + Gebouw = 0 - 33	1 = Zeer goed transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 34 - 66	2 = Transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 67 - 99	3 = Beperkt transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 100 - 133	4 = Nauwelijks transformeerbaar
Locatie + Gebouw = 134 - 169	5 = Niet transformeerbaar

Tabel 9 Scores van transformatieklasse

Na het toetsen van stap 3 is de quick scan voltooid. Bij een positief resultaat kan aan de hand van vervolgstappen een verdere analyse plaats vinden naar financiële haalbaarheid en een risicoanalyse voor de verdere planvorming.

			
Wisselweg 1-17	Rooseveltweg 15	Strubbenweg 5-11	Kerkstraat 95-97
KLASSE: 2	KLASSE: 2	KLASSE: 3	KLASSE: 2

Tabel 10 Score transformatieklasse

De structureel leegstaande kantoorpanden zijn op de Strubbenweg na, transformeerbaar. De overige panden staan in de buurt van een stad- of subcentra staan. Hierdoor zijn ruime locationele voorzieningen in de buurt, wat de transformatiepotentiometer ten goede komt.

4.3 CONCLUSIE

De volgende onderzoeksvraag is in dit hoofdstuk beantwoord: In welke mate zijn structureel leegstaande kantoorpanden in Almere transformeerbaar?

Over het algemeen zijn de structureel leegstaande kantoorpanden in Almere nauwelijks transformeerbaar, slechts 3 van de 11 blijken na de transformatiepotentiometer goed transformeerbaar. 1 kantoorpand is afgefallen op basis van de graduele criteria en de resterende 7 panden zijn op basis van de vetobedoordeling. De oorzaak dat de gebouwen nauwelijks te transformeren zijn, is dat het aanbod veelal kleine oppervlakten binnen grote gebouwen zijn.

5. CONCLUSIE

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de centrale vraag: Met welke transformatiemethode kan de structurele leegstand van kantoorruimte in Almere het beste worden aangepakt?

Bij structureel leegstaande kantoorgebouwen is functieverandering de best geschikte transformatie methode. De kantoorgebouwen moeten worden voorzien van betere installaties

Kantorenmarkt van Almere

In Almere circa 200.000 m² kantoorruimte te koop of te huur aangeboden. De kantorenmarkt van Almere kenmerkt zich door een hoog nieuwbouwpercentage. Bij maar liefst 42% van het te koop of te huur aangeboden panden betreft het een nieuwbouwpand. Landelijk ligt dit getal op 5%.

Transformeerbaarheid leegstaande panden

Aantal structureel leegstaande panden in Almere vrij beperkt. Slechts 11 panden staan langer dan 3 jaar leeg. De panden blijken bij nader onderzoek ook nog eens beperkt transformeerbaar. Slechts 3 van de 11 structurele panden blijken transformeerbaar. De overige panden zijn slecht gesitueerd of zijn kleine onderdelen van grote kantoorgebouwen.

6. AANBEVELINGEN

De database bevat vertrouwelijke informatie en is daarom buiten het rapport gehouden.

LITERATUUR

- Berkhout, G. (2010) *De meerwaarde van Duurzaam vastgoed* Real Estate Research
- Bruijn, H. de, E. ten Heuvelhof & R. in 't Veld (2002) *Procesmanagement: Over procesontwerp en besluitvorming*. SDU-academic service, Den Haag
- Buijs, A. (2003) *Statistiek om mee te werken*. Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff
- Christiaans, H.H.C.M., Fraaij, A.L.A., Graaf, E. de & Hendriks, Ch.F. (2004) *Methodologie; van technisch-wetenschappelijk onderzoek*. Utrecht: Uitgeverij Lemma
- Decisio (2006), *Stimuleren hergebruik en herbestemming lang leegstaand commercieel vastgoed*. Amsterdam: Decisio
- Dynamis (2009). *Sprekende cijfers, kantorenmarkten 2007*. Amersfoort: Dynamis, afdeling Research
- Dynamis (2010). *Sprekende cijfers, kantorenmarkten 2008*. Amersfoort: Dynamis, afdeling Research
- Dynamis (2011a). *Sprekende cijfers, kantorenmarkten 2009*. Amersfoort: Dynamis, afdeling Research
- Dynamis,(2011b) *Sprekende cijfers, kantorenmarkten Q1*. Amersfoort: Dynamis, afdeling Research
- DTZ Zadelhof (2008) *Nederland complete Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt* DTZ Zadelhof: Amsterdam
- DTZ Zadelhof (2009) *Nederland complete Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt* DTZ Zadelhof: Amsterdam
- DTZ Zadelhof (2010) *Nederland complete Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt* DTZ Zadelhof: Amsterdam
- DTZ Zadelhof (2011) *Nederland complete Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt* DTZ Zadelhof: Amsterdam
- Elling, R., Andeweg, B., Jong, J. de & Swankhuisen, C. (2005) *Rapportagetechniek*. Groningen-Houten: Wolters-Noordhoff
- FGH Bank (2010), *FGH Vastgoedbericht 2010: FOCUS op een Nieuwe Realiteit*, Utrecht.
- Gool, P. van, Vos, G.A. (2002) *Varkenscyclus weer terug op kantorenmarkt* SBV School of Real Estate
- Grit, R (2005). *Projectmanagement; projectmatig werken in de praktijk*. Groningen-Houten: Wolters-Noordhoff

- Harmsen, H. Waal, G.M. van der (2008), *De Oude Kaart van Nederland, Leegstand en Herbestemming*, Den Haag: Atelier Rijksbouwmeester.
- Hoopen, J. ten, Slob, A., Burg, B. van den (2009), *Wetsvoorstel 31 560 betreffende Kraken en Leegstand*, Sdu Uitgevers, Den Haag: Eerste Kamer
- IVBN (2010) *Doorgaan of duurzaam*. <http://www.ivbn.nl/viewer/file.aspx?FileInfoID=258>. Geraadpleegd 14 april 2011.
- Janssen-Jansen, L.B. (2010), *Ruimte Ruilen – Regionale Samenwerking als Oplossing voor de Aanpak van Leegstaande Kantoren*, Den Haag: Nicis Instituut.
- Jansen, C., Steehouder, M. & Gijsen, M. (red.) (2006) *Professioneel communiceren; Taal- en communicatiegids*. Groningen-Houten: Wolters-Noordhof
- Jones Lang LaSalle (2010) *Dutch office market outlook 2010* Amsterdam: Jones Lang LaSalle
- Kantorentop: CoreNet Benelux, Gemeente Amsterdam, Gemeente Heerlen, IVBN, NEPROM, Provincie Utrecht, RGD, VROM (2010) *Slotverklaring Kantorentop*, Rijswijk, 25 mei 2010.
- Korteweg, P. (2002), *Veroudering van Kantoorpanden: Probleem of Uitdaging?*, Labor Grafimedia B.V., Utrecht.
- Nelen, B. (2010), *De Kantorenmarkt uit Evenwicht*, Universiteit Utrecht.
- Nieuwe Wet ruimtelijke ordening: nWro (2008)*, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Den Haag.
- NVB (2009) *Thermometer Kantoren Voorburg*: Vereniging voor ontwikkelaars & Bouwondernemers
- NVB en Twijnstra Gudde (2009) *Kantoorgebruikers in Profiel, onderzoek naar huisvestingswensen van kantoorgebruikers* NVB (Voorburg) en Twijnstra Gudde (Amersfoort)
- NVM, Vakgroep Business (2010), *Stand van Zaken: Nederlandse Kantorenmarkt*
- Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (2009) *Beleggers met leegstaand kantoorvastgoed in kaart* Amsterdam: gemeente Amsterdam
- Rietdijk, N. (2004) *Van werken naar wonen, Transformatie van kantoren tot woningen*. NVB (Voorburg) en Twijnstra Gudde (Amersfoort)
- SBR (2010) *Transformatiewijzer: van kantoor naar woonruimte. Perspectief, financiën en regelgeving*. Rotterdam: SBR
- SEV (2006) *Wonen op de zaak, transformeren van kantoren in woningen*, in opdracht van het ministerie van VROM, Den Haag
- Spierings, T.G.M., Amerongen, R.Ph. van, Millekamp, H. (2004), *Jellema 3, Draagstructuur*, Utrecht-Zutphen: Thieme Meulenhoff
- Twijnstra Gudde (2009) *het Nationale Kantorenmarktonderzoek* Amersfoort: Twijnstra Gudde
- Volkscrant 22 maart, Werkgroep “Laten We Nederland Mooier Maken” (2010), *Stoppen met*

Bouwen, Dat is pas Duurzaam, pp. 11 katern 1.

Voordt, T. van der (2007) *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010

Zuidema, M., van Elp, M. (2010), *Kantorenleegstand – Probleemanalyse en Oplossingsrichtingen*.

BEGRIPPEN

Aanbod	Het op de vrije markt brengen van een aaneengesloten ruimte verhuurbaar vloeroppervlak meter geregistreerd. In het aanbod worden uitsluitend bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen, objecten geregistreerd. Dit kan inhouden dat kantoorruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat er sprake is van leegstand; de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw zijn.
Bereikbaarheid	Relatief begrip dat vooral besloten ligt in de ontsluitingskenmerken van de betreffende locatie in relatie tot het acceptatieniveau van de betrokkenen gerelateerd aan de gemoeide tijd, het gemak, de emotionele ervaring en de wijze van vervoer.
Bouwmanagementbureau	Een bouwmanagementbureau organiseert en coördineert alle activiteiten die ten behoeve van het tot stand komen van een bouwproject noodzakelijk zijn, om uiteindelijk de wensen van de opdrachtgever te realiseren, rekening houdend met de tijd, kosten en kwaliteit.
Bruto vloeroppervlakte (bvo)	Oppervlakte gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de betreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Herbestemmen	Het van de markt halen van voor kantoorfunctie bestemde ruimte met het doel deze om te zetten in een niet-kantoorfunctie.
Huurprijzen	Huurprijzen worden gewaardeerd in euro per vierkante meter per jaar verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw, servicekosten en eventuele andere vergoedingen, zoals goodwill en/of overnamekosten.
Kantoorruimte	Kantoorruimte is een ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is voor bureaugebonden werkzaamheden of ondersteunende activiteiten, inclusief aanverwante ruimtes als entreehal, toilet, pantry etc.
Stationslocatie	Terrein gelegen op loopafstand van een station.
Structurele leegstand	Leegstand is te koop of te huur aangeboden ruimte in een opgeleverd gebouw dat – op het moment van het afstudeeronderzoek – niet (meer) in gebruik is. Van structurele leegstand is sprake wanneer het deel van het aanbod drie jaar of langer als aanbod staat geregistreerd.
Transformatie	Transformatie houdt in dat de huidige functie in een bestaand bouwwerk wordt omgezet of omgevormd naar een nieuwe functie, bijvoorbeeld van kantoor naar woningfunctie.
Upgrading	De verhoging van het prestatieniveau van een vastgoedobject, met behoud van de functie, op basis van commerciële motieven.
Vastgoedcyclus	De periodiek, maar onregelmatig optredende fluctuaties ten aanzien van het totaal gerealiseerde

rendement op vastgoed, welke fluctuaties eveneens blijken op te treden bij veel andere indicatoren van de activiteiten in de vastgoedmarkt, waarbij deze nu eens een teneur, dan weer een volgend effect op de algemene vastgoedcyclus geven.

Verhuurbaar vloeroppervlakte

De VVO van een gebouw is de som van de bepaalde verhuurbare oppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De som wordt aan de hand van de NEN 2580, een Nederlandse Norm voor ruimtelijke data, gemeten.

Voorraad kantoorruimte

Wordt gedefinieerd als de totale hoeveelheid kantoorruimte in de regio, hetzij verhuurd, in (eigen) gebruik, leeg of in aanbouw. Het gaat bij de voorraad vooral om kantoorgebouwen die op een of andere wijze beschikbaar zijn of zouden kunnen komen voor meer algemeen kantoorgebruik. De voorraad kantoorruimte neemt jaarlijks toe met de gestarte nieuwbouwprojecten en gebouwen die van een niet-kantoorbestemming wijzigen in een kantoorbestemming. Daartegenover staat de afname van de voorraad door sloop van bestaande gebouwen en bestemmingswijzigingen van kantoorgebouwen in andere dan kantoordoeleinden.

Vrije markt

De markt waar beleggers, particulieren en projectontwikkelaars onroerende zaken aanbieden aan nog niet bekende toekomstige huurders en/of kopers.

9. BIJLAGEN

Bijlage I Overzicht met geïnterviewde respondenten

Bijlage II Kaart Almere met wijken en buurten

Bijlage III Database

Bijlage IV Kaart Almere met aanbod

Bijlage V Vetobeoordelingen

Bijlage VI Ingevulde transformatie potentiometers

BIJLAGE I OVERZICHT MET GEINTERVIEWDE RESPONDENTEN

GEMEENTE ALMERE

7 maart 2011	Dhr. D.J. Somson	Economische zaken
--------------	------------------	-------------------

VASTGOEDADVISEUR

8 maart 2011	Dhr. R. de Munnik	DTZ Zadelhof real estate agent regio Almere
--------------	-------------------	---

VASTGOEDADVISEUR

28 maart 2011	Dhr. C.J. Hesbach	Zuiver Almere Vastgoed Adviseurs B.V.
---------------	-------------------	---------------------------------------

MAKELAAR

28 maart 2011	Dhr. B.P. Uppelschoten	Arcuris Almere
---------------	------------------------	----------------

NVM BUSINESS

5 april 2011	Dhr. R.L. Bak	NVM Business
	Mevr. I. de Kruif	NVM Business

Van interviews zijn verslagen gemaakt, deze worden vertrouwelijk behandeld.

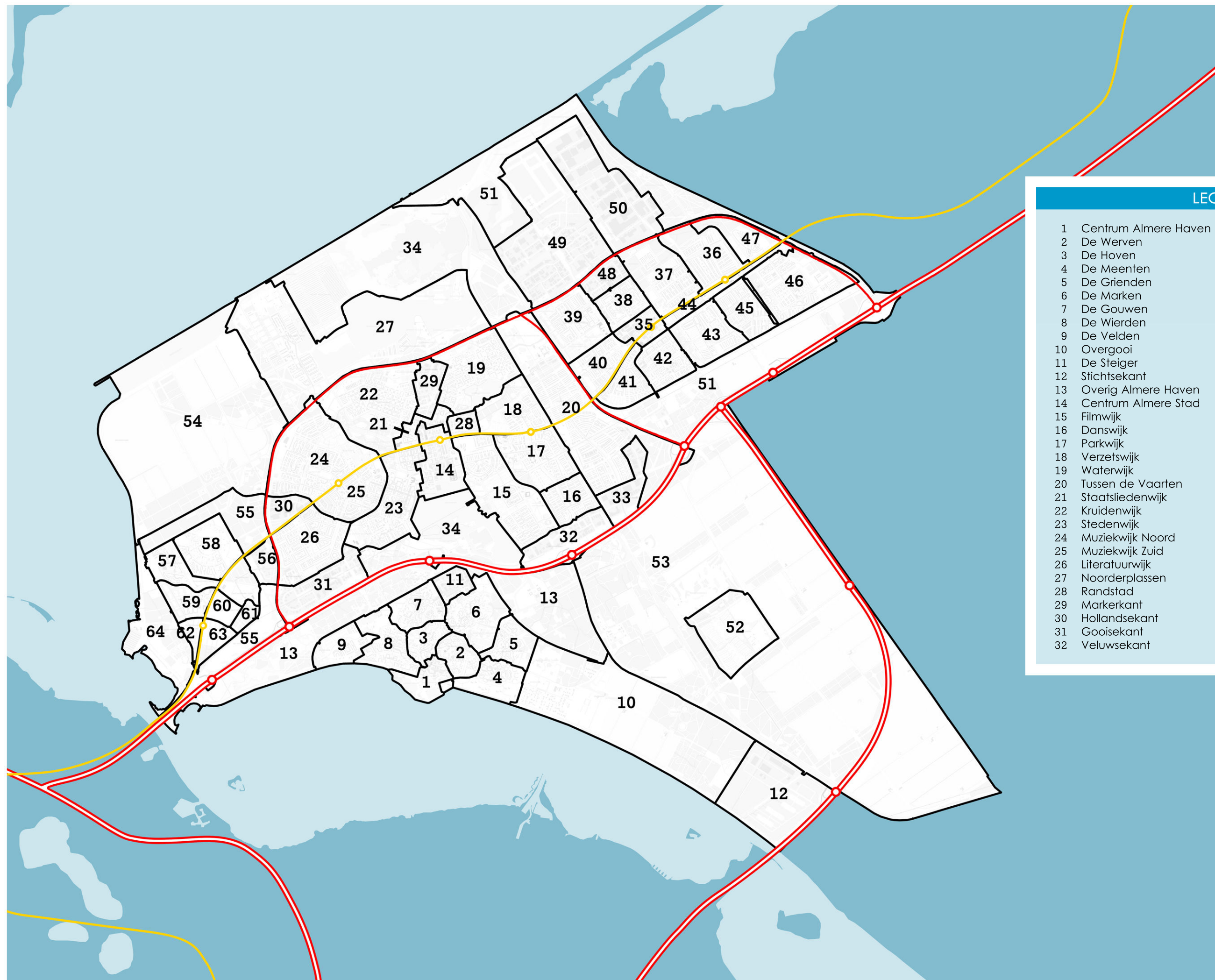
BIJLAGE II KAART ALMERE MET WIJKEN EN BUURTEN

BIJLAGE II

Kaart Almere met
wijken en buurten

LEGENDA

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1 Centrum Almere Haven | 33 Sallandsekant |
| 2 De Werven | 34 Overig Almere Stad |
| 3 De Hoven | 35 Centrum Almere Buiten |
| 4 De Meenten | 36 Oostvaardersbuurt |
| 5 De Grienden | 37 Seizoenenbuurt |
| 6 De Marken | 38 Molenbuurt |
| 7 De Gouwen | 39 Bouwmeesterbuurt |
| 8 De Wierden | 40 Landgoederenbuurt |
| 9 De Velden | 41 Faunabuurt |
| 10 Overgooi | 42 Bloemenbuurt |
| 11 De Steiger | 43 Regenboogbuurt |
| 12 Stichtsekant | 44 Indischebuurt |
| 13 Overig Almere Haven | 45 Eilandenbuurt |
| 14 Centrum Almere Stad | 46 Stripheldenbuurt |
| 15 Filmwijk | 47 Sieradenbuurt |
| 16 Danswijk | 48 Poldervlak |
| 17 Parkwijk | 49 De Vaart |
| 18 Verzetswijk | 50 Buitenvaart |
| 19 Waterwijk | 51 Overig Almere Buiten |
| 20 Tussen de Vaarten | 52 Vogelhorst |
| 21 Staatsliedenwijk | 53 Overig Almere Hout |
| 22 Kruidenwijk | 54 Overig Almere Pampus |
| 23 Stedenwijk | 55 Overig Almere Poort |
| 24 Muziekwijk Noord | 56 Hogekant |
| 25 Muziekwijk Zuid | 57 Columbuskwartier |
| 26 Literatuurwijk | 58 Homeruskwartier |
| 27 Noorderplassen | 59 Europakwartier West |
| 28 Randstad | 60 Europakwartier Oost |
| 29 Markerkant | 61 Lagekant |
| 30 Hollandsekant | 62 Olympiakwartier West |
| 31 Gooisekant | 63 Olympiakwartier Oost |
| 32 Veluwsekant | 64 Almeerderzand |



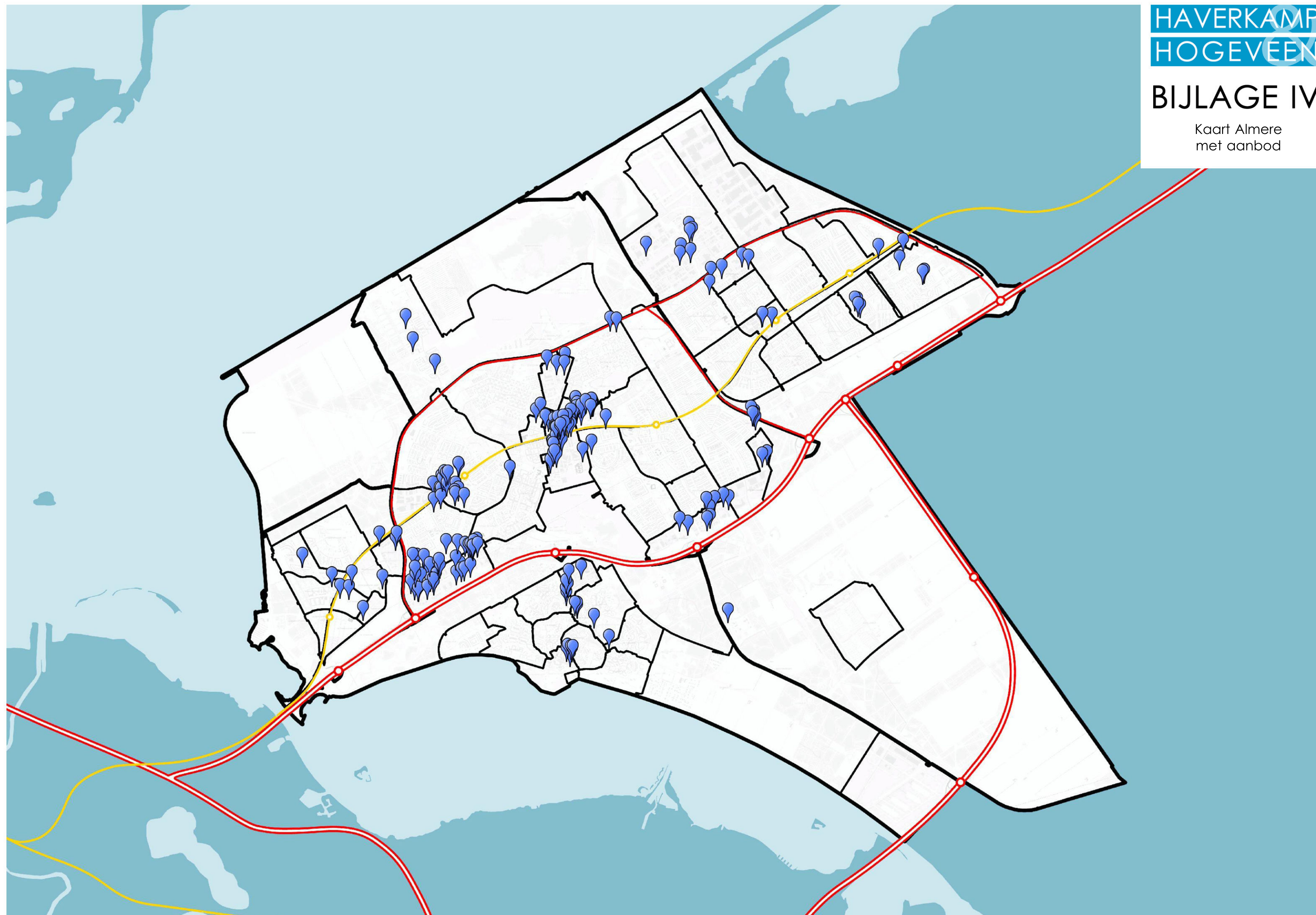
BIJLAGE III DATABASE

De database bevat vertrouwelijke informatie en is daarom buiten het rapport gehouden.

BIJLAGE IV KAART ALMERE MET AANBOD

BIJLAGE IV

Kaart Almere
met aanbod



BIJLAGE V VETOBEOORDELINGEN

KERKSTRAAT 95-97

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	OORDEEL	
			JA	NEE
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente		X
	Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem		X
	Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Idem + beleid gemeente		X

OPMERKINGEN

Rand subcentra Almere Haven

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar		X
	Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar		X
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganeground)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.		X
	Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem		X
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse		X
	Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse		X
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse	X	

Beganeground niet leeg, 1e + 2e verdieping wel

25,6 meter diep
Opdeelbaar in 6 units van ca. 50 m2

DE STEIGER 35

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	OORDEEL	
			JA	NEE
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente		X
	Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem	X	
	Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Idem + beleid gemeente		X

OPMERKINGEN

Aan rand van binnenstedelijk gebied De Steiger.

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar		X
	Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar		X
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganeground)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.	X	
	Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem		X
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse		X
	Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse		X
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse	X	

Betreft 1 unit bedrijfsverzamelgebouw

11,4 meter diep
Opdeelbaar in 4 units van ca. 50 m2

WISSELWEG 1-17

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL	
JA	NEE
	X
	X
	X

OPMERKINGEN

Kantoor staat op rand zakencentrum

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegrond) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
	X
	X
	X
	X

6.278 m2 (6 verdiepingen van ca. 980 m2)

CAMERA STRAAT 8

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL	
JA	NEE
	X
X	
	X

OPMERKINGEN

Ligt midden op snel en randweg locatie Gooisekant

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegrond) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
X	
	X
	X
	X
X	

Aanbod betreft bgg en 2e verd. (1e verd. is verhuurd)

12,6 meter diep
Opdeelbaar in 6 units van ca. 50 m2

CAMERA STRAAT 23

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL

JA	NEE
	X
X	
	X

OPMERKINGEN

Ligt midden op snel en randweg locatie Gooisekant

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegronde) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
X	
	X
	X
	X
X	

Aabod betreft 1e verd. (Bgg, 2e en 3e verd. zijn verhuurd)

Niet opdeelbaar in units

TELEVISIEWEG 5B

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL

JA	NEE
	X
	X
	X

OPMERKINGEN

Kantoor staat op rand zakencentrum

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegronde) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
X	
	X
	X
	X
X	

betreft kleine eenheden in groot gebouw

betreft 6 niet opdeelbare units van ca. 125 m2 tot ca. 400 m2

ROOSEVELTWEG 15

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL

JA	NEE
	X
	X
	X

OPMERKINGEN

Kantoor staat op rand zakencentrum

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganeground) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
X	
	X
	X
	X
X	

Aanbod betreft 2e, 3e en 4e verd. (bgg en 1e verd. is verhuurd)

Totaal 1.725 m2, opdeelbaar in 30 units van ca. 50 m2

STRUBBENWEG 5-11

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL

JA	NEE
	X
X	
	X

OPMERKINGEN

Snel randweg locatie Veluwedreef (zichtlocatie A6)

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganeground) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
	X
	X
	X
	X
	X

Totaal 3.317 m2, door kolommenstructuur goed opdeelbaar

JOOL-HULSTRAAT 2

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL	
JA	NEE
	X
X	
	X

OPMERKINGEN

Kantoor staat op snel randweg locatie Veluwedreef

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganeground) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
X	
	X
	X
	X
X	

betreft kleine eenheden in groot gebouw

Opdeelbaar in 7 units van ca. 110 m2

PALMPOLSTRAAT 66

LOCATIONELE ASPECTEN

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente

OORDEEL	
JA	NEE
	X
X	
	X

OPMERKINGEN

Kantoor staat op snel randweg locatie Veluwedreef

GEBOUWGEBONDEN ASP

2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganeground) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Idem
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse

	X
	X
X	
	X
	X
	X
X	

Betreft rechter gedeelte van pand

Niet opdeelbaar in units

BIJLAGE VI INGEVULDE TRANSFORMATIE POTENTIEMETERS

STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente		X
	Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem		X
	Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente)	Idem + beleid gemeente		X
	(behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)			X
GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN				
2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar		X
3 Leegstand	Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar		X
	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegrond)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.		X
4 Afmetingen casco	Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem		X
	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse		X
5 Capaciteit in deelunits	Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse		X
	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse	X	

STAP 2: GRADUELE BEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Grondeigendom	Erfpacht	Makelaar		X
2 Leegstand	Kantoor staat > 1,2 of 3 jaarleeg (graduele categoriën)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.	X	
3 Representativiteit Opmerking: Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep b.v. jongeren niet midden in woonwijk b.v. 55+ niet aan stadsrand	Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond of makelaar		X
	Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond of makelaar		X
	Levenloze omgeving	Ter plaatse	X	
	Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	X	
	Slechte reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse en lokale pers	X	
	Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Ter plaatse		X
4 Afstand / kwaliteit voorzieningen Opmerking: De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven worden in termen van goede staat, brede variëteit, aantal verschillende voorzieningen.	Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km.	Buurtonderzoek ter plaatse		X
	Buurtontmoetingsplaatsen (plein, park) > 500 m.	Idem		X
	Horeca (van stackkar to café / restaurant) > 500 m.	Idem		X
	Bank / postkantoor > 2 km.	Idem		X
	Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km.	Idem		X
	Sportacc. (van fitnessclub tot zwembad/sportpark) > 2 km.	Idem		X
	Onderwijsacc. (van peuteropvang tot universiteit) > 2 km.	Idem		X
5 Bereikbaarheid met openbaar vervoer De frequentie is bepalend voor de kwaliteit v.h. OV	Afstand tot station > 2 km.	Plattegrond of beleid	X	
	Afstand tot bus / metro / tram > 1 km.	Plattegrond of OV dienst		X
6 Bereikbaarheid met auto en parkeren Obstakels; versmallingen, drempels, bruggen Doorstroming; 1-richt.verkeer, park.verbod, files	Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	Ter plaatse		X
	Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m.	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	1 parkeerplaats/200 m2 VVO te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
			Totaal locatie (= aantal JA): 4	
			Weging: 5	
			Score locatie: 20	

Max= 100

GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
7 Representativiteit Opmerking: Relatie met locatie punt 1 Representativiteit	Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse	X	
	Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
8 Uitbreidingsmogelijkheid	Zeet groot achterstallig onderhoud / geheel verpauperd	Ter plaatse, buitenschil		X
	Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vloeroppervlak	Ter plaatse (zie ook 1.1.)	X	
9 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren) Stramien gevel; plaatsingsmogelijkheid wand	Geen horizontale uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. Bebouw.)	Ter plaatse		X
	Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constructie)	Ter plaatse		X
10 Gevel Opmerking: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopening	Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse en / of makelaar	X	
11 Ontsluiting (entree/liften/trappen) Check Bouwbesluiten en bereikbaarheid/vluchtwegen	Staat draagconstructie is slecht / gevaarlijk	Ter plaatse, in gebouw		X
	Het stramien van de draagconstructie < 3.60 m.	In gebouw of makelaar		X
12 Installaties 13 Milieu Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	Verdiepingshoogte < 2.80 m. of > 6.00 m.	In gebouw of makelaar		X
14	Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m.	Ter plaatse of makelaar		X
	Gevel (openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse	X	
15	Daglichttoetreding <10% vloeropp. nieuwe eenheden			X
	Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse / nieuw ontwerp	X	
16	Zeet onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwenentree	Ter plaatse of makelaar		X
	Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (>4 verdiep.)	Ter plaatse / nieuw ontwerp	X	
17	Geen (nood)trappenhuis(zen) aanwezig	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift 50 m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
18	Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Gemeente	X	
	Geluidsisolatie vloeren 4 dB	Ter plaatse / nieuw ontwerp	X	
19	Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse		X
	Zeet slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse of gemeente	X	
20	Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente		X
			Totaal locatie (= aantal JA): 9	
			Weging: 3	
			Score gebouw: 27	

Max= 69

Trasformatiescore: (locatie + gebouw) 47

Max= 169

STAP 3: BEPALING TRANSFORMATIEKLASSE VAN KANTOREN

RESULTAAT NAAR SCORE			
Transformatiescore =	0 - 33	Transformatieklasse 1:	Zeet goed transformeerbaar
Transformatiescore =	34 - 66	Transformatieklasse 2:	Transformeerbaar
Transformatiescore =	67 - 99	Transformatieklasse 3:	Beperkt transformeerbaar
Transformatiescore =	100 - 133	Transformatieklasse 4:	Nauwelijks transformeerbaar
Transformatiescore =	134 - 169	Transformatieklasse 5:	Niet transformeerbaar

TRANSFORMATIEKLASSE:

2

STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein Kantoor ligt midden in kantorenpark Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Plattegrond gemeente Idem Idem + beleid gemeente	X	X
GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN				
2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar NEPROM/OBR/VGM o.i.d.		X
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegrond) Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse	X	X
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter Kantoordiepte < 10 meter	Idem Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse		X
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Idem Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse	X	

STAP 2: GRADUELE BEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Grondeigendom	Erfpacht	Makelaar		X
2 Leegstand	Kantoor staat > 1,2 of 3 jaarleeg (graduele categoriën)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.	X	
3 Representativiteit	Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg) Opmerking: Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep b.v. jongeren niet midden in woonwijk b.v. 55+ niet aan stadsrand	Plattegrond of makelaar Plattegrond of makelaar Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse en lokale pers Ter plaatse		X
4 Afstand / kwaliteit voorzieningen	Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km. Opmerking: De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven worden in termen van goede staat, brede variëteit, aantal verschillende voorzieningen.	Buurtonderzoek ter plaatse Idem Idem Idem Idem Idem Idem Idem Idem Idem		X
5 Bereikbaarheid met openbaar vervoer	Afstand tot station > 2 km. De frequentie is bepalend voor de kwaliteit v.h. OV	Plattegrond of beleid Plattegrond of OV dienst		X
6 Bereikbaarheid met auto en parkeren	Afstand tot bus / metro / tram > 1 km. Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming Obstakels; versmallingen, drempels, bruggen Doorstroming; 1-richt.verkeer, park.verbod, files	Ter plaatse Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m. # 1 parkeerplaats/200 m2 VVO te realiseren	X	
			Totaal locatie (= aantal JA):	4
			Weging:	5
			Score locatie:	20
			Max= 100	

GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
7 Representativiteit	Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen Opmerking: Relatie met locatie punt 1 Representativiteit	Ter plaatse Ter plaatse / nieuw ontwerp Ter plaatse, buitenschil Ter plaatse (zie ook 1.1.)		X
8 Uitbreidingsmogelijkheid	Geen horizontale uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. Bebouw.) Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constructie) Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse en / of makelaar	X	X
9 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren)	Staat draagconstructie is slecht / gevaarlijk Stramien gevel; plaatsingsmogelijkheid wand	Ter plaatse, in gebouw In gebouw of makelaar In gebouw of makelaar		X
10 Gevel	Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m. Opmerking: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopening	Ter plaatse of makelaar Ter plaatse	X	
11 Ontsluiting (entree/liften/trappen)	Daglichttoetreding <10% vloeropp. nieuwe eenheden Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse / nieuw ontwerp Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
12 Installaties	Zeër onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwenentree Check Bouwbesluiten en bereikbaarheid/vluchtwegen	Ter plaatse / nieuw ontwerp Ter plaatse / nieuw ontwerp Ter plaatse / nieuw ontwerp Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
13 Milieu	Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	Gemeente Ter plaatse / nieuw ontwerp Ter plaatse Ter plaatse of gemeente Ter plaatse of gemeente	X	X
			Totaal locatie (= aantal JA):	6
			Weging:	3
			Score gebouw:	18
			Max= 69	
			Trasformatiescore: (locatie + gebouw)	38
			Max= 169	

STAP 3: BEPALING TRANSFORMATIEKLASSE VAN KANTOREN

RESULTAAT NAAR SCORE			
Transformatiescore =	0 - 33	Transformatieklasse 1:	Zeër goed transformeerbaar
Transformatiescore =	34 - 66	Transformatieklasse 2:	Transformeerbaar
Transformatiescore =	67 - 99	Transformatieklasse 3:	Beperkt transformeerbaar
Transformatiescore =	100 - 133	Transformatieklasse 4:	Nauwelijks transformeerbaar
Transformatiescore =	134 - 169	Transformatieklasse 5:	Niet transformeerbaar

TRANSFORMATIEKLASSE:

2

STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente		X
	Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem	X	
	Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Idem + beleid gemeente		X
GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN				
2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar		X
	Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar		X
3 Leegstand	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegrond)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.		X
	Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem		X
4 Afmetingen casco	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse		X
	Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse		X
5 Capaciteit in deelunits	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse		X

STAP 2: GRADUELE BEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Grondeigendom	Erfpacht	Makelaar		X
2 Leegstand	Kantoor staat > 1,2 of 3 jaarleeg (graduele categoriën)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.	X	
3 Representativiteit Opmerking: Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep b.v. jongeren niet midden in woonwijk b.v. 55+ niet aan stadsrand	Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond of makelaar	X	
	Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond of makelaar		X
	Levenloze omgeving	Ter plaatse	X	
	Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	X	
	Slechte reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse en lokale pers		X
4 Afstand / kwaliteit voorzieningen Opmerking: De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven worden in termen van goede staat, brede variëteit, aantal verschillende voorzieningen.	Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Ter plaatse	X	
	Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km.	Buurtonderzoek ter plaatse	X	
	Buurtontmoetingsplaatsen (plein, park) > 500 m.	Idem	X	
	Horeca (van stackkar to café / restaurant) > 500 m.	Idem	X	
	Bank / postkantoor > 2 km.	Idem	X	
	Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km.	Idem	X	
	Sportacc. (van fitnessclub tot zwembad/sportpark) > 2 km.	Idem		X
	Onderwijsacc. (van peuteropvang tot universiteit) > 2 km.	Idem		X
	Afstand tot station > 2 km.	Plattegrond of beleid	X	
	Afstand tot bus / metro / tram > 1 km.	Plattegrond of OV dienst	X	
5 Bereikbaarheid met openbaar vervoer De frequentie is bepalend voor de kwaliteit v.h. OV	Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	Ter plaatse		X
6 Bereikbaarheid met auto en parkeren Obstakels; versmallingen, drempels, bruggen Doorstroming; 1-richt.verkeer, park.verbod, files	Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m.	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	# 1 parkeerplaats/200 m2 VVO te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
Totaal locatie (= aantal JA):			12	
Weging:			5	
Score locatie:			60	Max= 100

GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
7 Representativiteit Opmerking: Relatie met locatie punt 1 Representativiteit	Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse		X
	Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
8 Uitbreidingsmogelijkheid	Zeet groot achterstallig onderhoud / geheel verpauperd	Ter plaatse, buitenschil		X
	Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vloeroppervlak	Ter plaatse (zie ook 1.1.)	X	
	Geen horizontale uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. Bebouw.)	Ter plaatse	X	
9 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren) Stramien gevel; plaatsingsmogelijkheid wand	Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constructie)	Ter plaatse en / of makelaar	X	
	Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren			X
	Staat draagconstructie is slecht / gevaarlijk	Ter plaatse, in gebouw		X
10 Gevel Opmerking: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopening	Het stramien van de draagconstructie < 3.60 m.	In gebouw of makelaar		X
	Verdiepingshoogte < 2.80 m. of > 6.00 m.			X
	Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m.	Ter plaatse of makelaar		X
11 Ontsluiting (entree/liften/trappen) Check Bouwbesluiten en bereikbaarheid/vluchtwegen	Gevel (openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse	X	
	Daglichttoetreding <10% vloeropp. nieuwe eenheden		X	
	Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse / nieuw ontwerp	X	
12 Installaties	Zeet onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwenentree	Ter plaatse of makelaar		X
	Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (>4 verdiep.)	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	Geen (nood)trappenhuis(zen) aanwezig	Ter plaatse / nieuw ontwerp	X	
13 Milieu Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift 50 m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Gemeente		X
	Geluidsisolatie vloeren 4 dB	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	X	
	Zeet slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse of gemeente		X
	Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente		X
Totaal locatie (= aantal JA):			9	
Weging:			3	
Score gebouw:			27	Max= 69

Trasformatiescore: (locatie + gebouw) 87 Max= 169

STAP 3: BEPALING TRANSFORMATIEKLASSE VAN KANTOREN

RESULTAAT NAAR SCORE			
Transformatiescore =	0 - 33	Transformatieklasse 1:	Zeet goed transformeerbaar
Transformatiescore =	34 - 66	Transformatieklasse 2:	Transformeerbaar
Transformatiescore =	67 - 99	Transformatieklasse 3:	Beperkt transformeerbaar
Transformatiescore =	100 - 133	Transformatieklasse 4:	Nauwelijks transformeerbaar
Transformatiescore =	134 - 169	Transformatieklasse 5:	Niet transformeerbaar

TRANSFORMATIEKLASSE:

3

STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Stedelijke ligging	Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente		X
	Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem		X
	Kantoor ligt in prioriteitengebied (beleid gemeente)	Idem + beleid gemeente		X
	(behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)			
GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN				
2 Bouwjaar	Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar)	Bouwjaar		X
3 Leegstand	Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Renovatiejaar		X
	Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van beganegrond)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.		X
4 Afmetingen casco	Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem		X
	Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse		X
5 Capaciteit in deelunits	Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse		X
	40 1p-eenheden realiseerbaar a 50 m2 (> 2000m2 vvo)	Makelaar of ter plaatse		X

STAP 2: GRADUELE BEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

LOCATIONELE ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
1 Grondeigendom	Erfpacht	Makelaar		X
2 Leegstand	Kantoor staat > 1,2 of 3 jaarleeg (graduele categoriën)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.	X	
3 Representativiteit Opmerking: Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep b.v. jongeren niet midden in woonwijk b.v. 55+ niet aan stadsrand	Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond of makelaar		X
	Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond of makelaar		X
	Levenloze omgeving	Ter plaatse		X
	Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	X	
	Slechte reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse en lokale pers		X
	Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Ter plaatse	X	
4 Afstand / kwaliteit voorzieningen Opmerking: De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven worden in termen van goede staat, brede variëteit, aantal verschillende voorzieningen.	Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1km.	Buurtonderzoek ter plaatse		X
	Buurtontmoetingsplaatsen (plein, park) > 500 m.	Idem		X
	Horeca (van stackkar to café / restaurant) > 500 m.	Idem		X
	Bank / postkantoor > 2 km.	Idem		X
	Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km.	Idem		X
	Sportacc. (van fitnessclub tot zwembad/sportpark) > 2 km.	Idem		X
	Onderwijsacc. (van peuteropvang tot universiteit) > 2 km.	Idem		X
	Afstand tot station > 2 km.	Plattegrond of beleid		X
5 Bereikbaarheid met openbaar vervoer De frequentie is bepalend voor de kwaliteit v.h. OV	Afstand tot bus / metro / tram > 1 km.	Plattegrond of OV dienst		X
	Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	Ter plaatse	X	
6 Bereikbaarheid met auto en parkeren Obstakels; versmallingen, drempels, bruggen Doorstroming; 1-richt.verkeer, park.verbod, files	Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m.	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	# 1 parkeerplaats/200 m2 VVO te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
Totaal locatie (= aantal JA):			4	
Weging:			5	
Score locatie:			20	Max= 100

GEBOUWGEBONDEN ASPECTEN			OORDEEL	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	JA	NEE
7 Representativiteit Opmerking: Relatie met locatie punt 1 Representativiteit	Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse		X
	Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
8 Uitbreidingsmogelijkheid	Zeet groot achterstallig onderhoud / geheel verpauperd	Ter plaatse, buitenschil	X	
	Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vloeroppervlak	Ter plaatse (zie ook 1.1.)	X	
9 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren) Stramien gevel; plaatsingsmogelijkheid wand	Geen horizontale uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. Bebouw.)	Ter plaatse	X	X
	Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constructie)	Ter plaatse	X	
10 Gevel Opmerking: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopening	Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse en / of makelaar	X	
	Staat draagconstructie is slecht / gevaarlijk	Ter plaatse, in gebouw		X
11 Ontsluiting (entree/liften/trappen) Check Bouwbesluiten en bereikbaarheid/vluchtwegen	Het stramien van de draagconstructie < 3.60 m.	In gebouw of makelaar		X
	Verdiepingshoogte < 2.80 m. of > 6.00 m.	In gebouw of makelaar		X
12 Installaties 13 Milieu Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m.	Ter plaatse of makelaar	X	
	Gevel (openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse	X	
14 Geluid 15 Lucht 16 Licht	Daglichttoetreding <10% vloeropp. nieuwe eenheden	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
17 Onveiligheid 18 Onveiligheid	Zeet onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwenentree	Ter plaatse of makelaar		X
	Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (>4 verdiep.)	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
19 Onveiligheid 20 Onveiligheid	Geen (nood)trappenhuis(zen) aanwezig	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
	Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift 50 m	Ter plaatse / nieuw ontwerp		X
21 Onveiligheid 22 Onveiligheid	Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Gemeente	X	
	Geluidsisolatie vloeren 4 dB	Ter plaatse / nieuw ontwerp	X	
23 Onveiligheid 24 Onveiligheid	Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse	X	
	Zeet slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse of gemeente	X	
25 Onveiligheid 26 Onveiligheid	Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente		X
Totaal locatie (= aantal JA):			10	
Weging:			3	
Score gebouw:			30	Max= 69
Totaal score (locatie + gebouw):			50	Max= 169

STAP 3: BEPALING TRANSFORMATIEKLASSE VAN KANTOREN

RESULTAAT NAAR SCORE			
Transformatiescore =	0 - 33	Transformatieklasse 1:	Zeet goed transformeerbaar
Transformatiescore =	34 - 66	Transformatieklasse 2:	Transformeerbaar
Transformatiescore =	67 - 99	Transformatieklasse 3:	Beperkt transformeerbaar
Transformatiescore =	100 - 133	Transformatieklasse 4:	Nauwelijks transformeerbaar
Transformatiescore =	134 - 169	Transformatieklasse 5:	Niet transformeerbaar

TRANSFORMATIEKLASSE:

2