

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. J.J.J. Appelman
Telefoon 5113445 E-mail: j.appelman@haarlem.nl
STZ/EC Reg.nr 2011/389250
Te kopiëren: bijlage 2 en brief Plabeka
B & W-vergadering van 15 november 2011

## Onderwerp

Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040 (Plabeka)

## DOEL: Besluiten

Het vaststellen van bestemmingsplannen is ingevolge artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de raad. Het college is op grond van artikel 160, lid 1, onder b, van de Gemeentewet belast met de voorbereiding van de beslissingen van de raad. Het instemmen met de kantorenuivoeringstrategie 2010-2040 is onderdeel van de voorbereiding.

---

## B&W

1. Het college besluit in te stemmen met de uitvoeringstrategie bedrijven en kantoorlocaties 2010-2040 en de daarin opgenomen reductie van 98.000 m<sup>2</sup> in de Haarlemse kantorenplanvoorraad
2. De financiële consequenties van dit besluit zijn verwerkt in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2010
3. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit
4. Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling

# Collegebesluit

**Onderwerp:** Kantoren(leegstand) uitvoeringsstrategie 2010-2040 (Plabeka)

**Reg. Nummer:** STZ/EC 2011/389250

## 1. Inleiding

In het coalitieakkoord met het oog op morgen is opgenomen dat Haarlem, als centrumstad in de regio Zuid-Kennemerland, een bijdrage moet leveren aan de versterking van de (internationale) concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam. Hiervoor neemt Haarlem deel aan vele vormen van regionaal economisch overleg, zo ook aan het Platform voor regionale afstemming van bedrijven- en kantorenterreinen in de metropoolregio Amsterdam (Plabeka) .

Op 23 juni 2011 zijn de economische bestuurders van de gemeenten ( waaronder Haarlem) , stadsregio en provincies uit de metropoolregio Amsterdam akkoord gegaan met de uitvoeringsstrategie 2010 – 2040 van het platform bedrijven en kantoren (Plabeka) Inzage op website [www.metropoolregioamsterdam.nl/economie](http://www.metropoolregioamsterdam.nl/economie). Door deze strategische aanpak van de mismatch van de kwalitatieve vraag en aanbod van kantorenlocaties en bedrijventerreinen wordt de economische topositie van de Metropoolregio Amsterdam in Europa versterkt.

Uit de uitvoeringstrategie blijkt dat in de regio Haarlem-IJmond sprake is van een evenwichtige balans tussen het nieuwe aanbod aan bedrijfslocaties en de toekomstige vraag. Dit was tot voor kort ook het geval bij het nieuwe aanbod aan kantoorplannen en de in 2005 binnen de Metropoolregio Amsterdam voor deze regio berekende toekomstige vraag. Op basis van de - na de kredietcrisis - opnieuw berekende toekomstige vraag naar nieuwe kantoren is echter sprake van een overaanbod aan nieuwe kantoorplannen in deze regio. Dit overaanbod wordt in de uitvoeringstrategie geschrapt en getemporiseerd, zoals in bijlage 1 is opgenomen. Naast het aanpassen van het kantorenplanaanbod worden in de uitvoeringstrategie ook voorstellen gedaan voor het kwalitatief verbeteren van de bestaande kantorenvoorraad en het verminderen van de structurele incurante kantorenleegstand. Dit om meer evenwicht in de kantorenmarkt te krijgen. Deze voorstellen zijn in bijlage 2 opgenomen.

## 2. Besluitpunten college

- 1.Het college besluit in te stemmen met de uitvoeringstrategie bedrijven- en kantoorlocaties 2010-2040 en de daarin opgenomen reductie van 98.000 m<sup>2</sup> in de Haarlemse kantorenplanvoorraad.
- 2.De financiële consequenties van dit besluit zijn verwerkt in het Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2010;
- 3.De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit;
- 4.Het besluit van het college wordt ter informatie gestuurd aan de commissie Ontwikkeling.

### 3. Beoogd resultaat

Om aan de *kwantitatieve* vraag te voldoen is het doel van de uitvoeringstrategie om voor 2020 in de Metropoolregio Amsterdam 1,5 miljoen m<sup>2</sup> waarvan 40.000 m<sup>2</sup> in Haarlem aan bestaande kantoren door de markt te laten herontwikkelen voor meer duurzame kantoorconcepten en nog eens 1,5 miljoen m<sup>2</sup> in de Metropoolregio Amsterdam waarvan 40.000 m<sup>2</sup> in Haarlem aan incourante kantoorpanden aan de kantorenmarkt door de markt te laten onttrekken voor andere dan kantoorfuncties. Daarnaast wordt in de uitvoeringstrategie voorgesteld van het planaanbod aan nieuwe kantoren tot 2040 1,9 miljoen m<sup>2</sup> aan niet meer op de marktvrage afgestemd planaanbod in de Metropoolregio Amsterdam te schrappen waarvan 98.000 m<sup>2</sup> in Haarlem om tot een evenwichtige balans te komen tussen vrage en aanbod. In 2020 is het doel om bij de uitvoering van bovenstaande ambities het *courante* aanbod aan kantoren uit te laten komen op de onderkant van het niveau dat nodig is voor de doorstroming op de kantorenmarkt (de frictie-leegstand tussen de 5% en 8%).

### 4. Argumenten

#### *Uitvoering Rijksaanpak leegstand van kantoren*

De Metropoolregio Amsterdam geeft met deze afspraken als eerste regio invulling aan de oproep van het Rijk om regionaal en in overleg met alle betrokken (markt)partijen de leegstand van kantoren aan te pakken binnen het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren. Hiermee neemt deze regio een voorttrekkersrol in Nederland in als het gaat om daadkrachtige regionale samenwerking van gemeenten en provincies op de afstemming van werklocaties.

#### *Versterking van de economische positie van de Metropoolregio Amsterdam en Haarlem*

Bij een overaanbod aan nieuwe kantoren boven de marktvrage in de Metropoolregio Amsterdam verhuizen bestaande (ook Haarlemse) kantoorgebruikers naar nieuwe kantoren (buiten Haarlem), terwijl voor de kantoorpanden die dan achtergelaten worden geen kantoorgebruikers meer zijn. De leegstand neemt dan niet tijdelijk maar structureel toe. Het economisch klimaat voor investeringen in de bestaande kantoorvoorraad neemt hierdoor sterk af. Door het schrappen van het overaanbod aan nieuwe kantoren wordt de economische positie van de Metropoolregio Amsterdam en Haarlem versterkt.

#### *Gezond houden van de Haarlemse kantorenmarkt*

Gemiddeld genomen wordt er per jaar 25.000m<sup>2</sup> tot 40.000 m<sup>2</sup> van de kantoorvoorraad in Haarlem (op) nieuw in gebruik genomen door verhuizingen van met name lokale en regionale kantoorgebruikers. Bij een hoogconjunctuur in de economie zoals in 2007 en 2008 is de ingebruikname aan de bovenkant van de bandbreedte ( 40.000 m<sup>2</sup>) en in een laagconjunctuur zoals in 2006 maar ook in het recessiejaar 2009 is het gebruik meer richting de onderkant van de bandbreedte (25.000 m<sup>2</sup>) Door deze conjuncturele schommelingen in het gebruik van de voorraad zijn er ook schommelingen in de leegstand van de voorraad. De leegstand in 2010 ligt door uitval van de vrage op het niveau van 2006, maar de leegstand kan weer afnemen als de economie aantrekt. Bovendien is 5% tot 8%

frictieeegstand nodig voor een gezonde doorstroming op de kantorenmarkt en was in Haarlem de frictieeegstand van het *courant* ingeschatte kantoraanbod exclusief voorverhuur in 2010 6,6% .Gezien bovenstaande lijkt er sprake van een gezonde kantorenmarkt in Haarlem. Toch zijn er ingrepen nodig zoals voorgesteld in de uitvoeringstrategie om de kantorenmarkt ook in Haarlem gezond te houden. Dit kan met name door kwaliteitsinvesteringen door de markt in *duurzame* kantoorconcepten in navolging van de gemeente Haarlem in het stadskantoor en de provincie Noord-Holland in het provinciekantoor.

#### *Trend is minder ruimte beslag voor kantoorbanen door het nieuwe werken*

Bij (ver)nieuwbouw van kantoren kan door het nieuwe (flex) werken het ruimtebeslag echter minder groot zijn dan vroeger werd ingeschat. De kantoorconcepten van het stadskantoor van de gemeente Haarlem en het provinciekantoor van de provincie Noord-Holland zijn hier voorbeelden van.

#### *Ruimte voor banengroei in de zakelijke dienstverlening*

De Haarlemse kantorenvorraad is de afgelopen 12 jaar uitgebreid met 34.500 m<sup>2</sup> naar 608.000 m<sup>2</sup> om de groei in het aantal banen van met name de zakelijke dienstverlening in Haarlem te faciliteren. Dit speerpunt uit de toekomstvisie is succesvol geweest. Van 4.000 banen in de zakelijke dienstverlening in 1985 naar 11.000 banen in 2010. Voor het grootste gedeelte is deze banengroei overigens binnen de bestaande kantorenvorraad gefaciliteerd. Voor 2010-2040 is nog een groei in de zakelijke dienstverlening in de regio Haarlem ingeschat, waarvoor de kantorenvorraad uitgebreid moet worden, zoals in de bijlage 1 is opgenomen.

#### *Ruimte voor diverse kantoorgebruikers*

In het planaanbod voor kantoren is ruimte opgenomen voor diverse kantoorgebruikers die andere eisen stellen aan de kantoorlocatie: van een binnenstedelijk locatie, een knooppuntlocatie tot een snelweglocatie. Er zijn 3 gebieden waar de huidige kantoorfuncties zijn geconcentreerd in Haarlem. De grootste concentratie (42%) ligt in de binnenstad in combinatie met de omgeving van de Haarlemmerhout. Door de sfeervolle historische omgeving en gebouwen, waar vooral kleinschalige kantoorgebruikers uitstekend kunnen werken en hun klanten kunnen ontvangen, is dit van oudsher de sterkste kantorenmarkt van Haarlem. In Haarlem Oost/Schalkwijk is 23% van de kantorenvorraad geconcentreerd en in de Waarderpolder 20%. In Schalkwijk en langs de Amsterdamsevaart in Haarlem-Oost vestigden zich de kantoorgebruikers die snel bereikbaar moeten zijn en in de Waarderpolder de meer op de bedrijvigheid afgestemde kantoorgebruikers in bedrijfsverzamelgebouwen. Ten opzichte van 12 jaar geleden is de kantorenvorraad anders verspreid over de stad. In de Waarderpolder is de kantorenvorraad meer dan verdubbeld terwijl in het Centrum/Zuid en Oost/Schalkwijk er voor ruim 50.000 m<sup>2</sup> aan de kantorenvorraad is onttrokken voornamelijk voor woningbouw.

#### *Ruimte voor andere dan kantoorfuncties*

Door 40.000 m<sup>2</sup> in Haarlem aan incurante structureel leegstaande kantoorpanden aan de kantorenmarkt door de markt te laten onttrekken voor andere dan kantoorfuncties ontstaat ruimte voor andere functies (bijvoorbeeld woonfuncties) waaraan de stad Haarlem met haar schaarse ruimte behoefte heeft.

## 5. Kanttekeningen

### Haarlem kan het niet alleen

Uitvoering geven aan de ambities in de uitvoeringstrategie is niet alleen de taak van de gemeente Haarlem. Ook de rijksoverheid heeft hierbij een belangrijke rol als het gaat om bijvoorbeeld financiële of juridische maatregelen. Marktpartijen hebben een verantwoordelijkheid voor het investeren in bestaande kantoren en het transformeren van structureel leegstaande kantoorgebouwen op niet meer courante kantoorlocaties voor andere dan kantoorfuncties. De gemeente heeft een faciliterende rol door o.a. het verruimen van de functies in het bestemmingsplan van incurante kantoorlocaties in woon-werkfuncties.

### Monitoring

Jaarlijks zal de vraag en aanbodkant gemonitord worden om zo nodig tot bijstelling van de plannen te komen. In ieder geval in 2015 zal er een evaluatie komen van de totale uitvoeringstrategie.

## 6. Uitvoering

Het schrappen van 98.000 m<sup>2</sup> aan kantoorfuncties houdt niet in dat het bouwvolume wordt geschrapt. Bij de uitwerking van de plannen wordt onderzocht in hoeverre andere functies- zoals woonfuncties- in de plaats van de kantoorfuncties kunnen worden gerealiseerd. Bij de uitwerking van de plannen zal dit pas blijken en kunnen de grondexploitaties hierop aangepast worden.

De opgaaf om 40.000 m<sup>2</sup> in Haarlem aan incurante structureel leegstaande kantoorpanden aan de kantorenmarkt door de markt te laten onttrekken voor andere dan kantoorfuncties zal moeten worden uitgewerkt. De afdeling ruimtelijk beleid zal dit integraal afstemmen. Deze uitwerking wordt in een afzonderlijke nota – ook naar aanleiding van de motie wonen in kantoren- voorgelegd.

## 7. Bijlagen

1. Nieuwbouw kantorenprogramma regio Haarlem-IJmond 2010-2040
2. Kantorenleegstandstrategie Metropoolregio Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

## Bijlage 1: Nieuwbouw kantorenprogramma regio Haarlem-IJmond in m<sup>2</sup> 2010-2040

Seg- Ment*	Gemeente	Naam locatie	2010- 2020	2020- 2030	2030- 2040	Totaal 2010-2040	Geschript 1-1-2012 (Haarlem zonder Beverwijk 98.000 m <sup>2</sup> )
BS	Haarlem	Winkelcentrum Schalkstad/Schalkwijk	0	0	0	0	8.000
BS	Haarlem	Mariastichting	8.000	0	0	8.000	
KP	Haarlem	Spoorzone Oostpoort2	0	30.000	0	30.000	60.000
KP	Haarlem	Spoorzone station (Gonnetstraat)	0	0	0	0	15.000
KP	Beverwijk	Stationsgebied	8.000	0	0	8.000	32.000
SW	Haarlem	De entree van Haarlem aan de Schipholweg (voorheen 023 )	17.000	0	0	17.000	
SW	Haarlem	PimMulier West.Randweg	0	5.000	0	5.000	
SW	Haarlem	Schipholweg/ Pr. Bernardlaan(hoekkavel)	5.000	0	0	5.000	15.000
		<b>Totaal Aanbod</b>	<b>38.000</b>	<b>35.000</b>	<b>0</b>	<b>73.000</b>	<b>130.000</b>
		<b>Totaal Vraag</b>	<b>43.000</b>	<b>37.000</b>	<b>43.000</b>	<b>123.000</b>	
			<b>- 5.000</b>	<b>-2.000</b>	<b>-43.000</b>	<b>-50.000</b>	
		<b>Courant bestaand aanbod</b>	<b>58.000</b>	<b>58.000</b>	<b>58.000</b>	<b>58.000</b>	
		<b>Frictieleegstand courant bestaand aanbod in 2020</b>	<b>5%</b>				

Segmenten:

BS= binnenstedelijk segment

KP= knooppunt segment

SW=snelweg segment

## Bijlage 2: Leegstandsaanpak kantorenvoorraad Metropoolregio Amsterdam (uit de uitvoeringstrategie Plabeka 2010-2040)

### De aanpak – instrumenten en verwachtingen

De leegstandsproblematiek van kantoren in de Metropoolregio Amsterdam vraagt om een heldere visie over de aanpak ervan. Alle mogelijke maatregelen moeten worden genomen om de komende 10 jaar 1,5 mln m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte uit de markt te nemen door transformatie, sloop en/of herontwikkeling (1,1 mln m<sup>2</sup> incurante leegstand en 0,4 mln m<sup>2</sup> kantoorruimte dat de komende 10 jaar als incurant achter gelaten wordt door verplaatsingsvraag die op nieuwe locaties geacommodeerd wordt). De huidige stand van zaken wat betreft incurante leegstand per deelregio staat in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 4.1 Incourante leegstand per deelregio (peildatum januari 2010)

	<b>Incourante leegstand (x 1.000 m<sup>2</sup> bvo)</b>
Almere-Lelystad	77
Amstelland-Meerlanden	224
Amsterdam	637
Gooi en Vechtstreek	92
Haarlem-IJmond	58
Zaanstreek Waterland	29
<b>Totaal MRA</b>	<b>1.117</b>

Bij het tegengaan van de leegstand is het niet constructief wanneer partijen – gemeente, provincie, rijk, ontwikkelaar, belegger – elkaar als schuldige blijven aanwijzen. Voor het ontstaan van de leegstand bestaat een gedeelde verantwoordelijkheid. Bij het oplossen van de leegstand dient daarom iedere partij zijn verantwoordelijkheid te nemen vanuit haar taken en mogelijkheden. In onze ogen dient daarbij de volgende rolverdeling te gelden:

#### Rolverdeling:

- *De overheid programmeert en regisseert, waarbij de markt adviseert.*
- *De markt herontwikkelt en transformeert, waarbij de overheid faciliteert.*

De laatste jaren zijn zowel vanuit de kant van de markt, als van de overheid een groot aantal maatregelen voorgesteld om deze rolverdeling beter vorm te geven. Sommige hiervan worden al toegepast, andere zijn nog met veel onzekerheden omkleedt. Eén ding is duidelijk, het Ei van Columbus is nog niet gevonden. Gezien de complexiteit van oorzaken en belangen die horen bij deze problematiek is echter de kans dat een dergelijk instrument of maatregel bestaat zo goed als nul. Dit neemt niet weg dat er acties ondernomen kunnen worden om de kansloze leegstand van kantoren te verkleinen en daarmee het evenwicht tussen vraag en aanbod naar een gezondere verhouding te brengen. Dit zal een pallet aan maatregelen zijn die zich richten op verschillende deelbelemmeringen.

- **Wat verwachten we van eigenaren?**

De problematiek van de leegstand verschilt per gebied omdat deze afhankelijk is van de marktomstandigheden, de kenmerken van de locatie en de panden zelf. Hierdoor kan een onderscheidt

gemaakt worden tussen echte probleemlocaties en locaties waar de leegstand minder is. Waar bij sommige locaties het leegstandspercentage boven de 25% uitstijgt hebben andere gebieden slechts te maken met gedeeltelijke leegstand van kantoorgebouwen. Dit maakt de leegstand voor een eigenaar minder urgent. De per locatie verschillende problematiek vraagt een passende aanpak van herontwikkeling en transformatie door maatwerk. Buiten de echte probleemlocaties zal de markt zijn werk moeten doen en kan huurverlaging, branding, marketing, betere dienstverlening en verduurzaming van de panden worden ingezet om de leegstand terug te dingen. Dit valt binnen de individuele verantwoordelijkheid van de eigenaar. Op locaties waar de leegstand structureel van aard is dienen marktpartijen in te zetten op renovatie, transformatie en sloop. Het initiatief hiervoor ligt bij eigenaren, beleggers en ontwikkelaars, maar vraagt ook om betrokkenheid en visie vanuit de gemeente.

#### Afwaarderen

- De verwachting is dat de leegstand op de kantorenmarkt de komende jaren alleen maar zal toenemen. Er wordt door eigenaren nog teveel vastgehouden aan achterhaalde boekwaarden. De hoge verwervingswaarden van een aantal jaren geleden zijn niet meer te vergelijken met de huidige marktwaarde van veel panden. Hoe langer het voortbestaan van deze kloof duurt, hoe groter de klap zal zijn. Om de leegstaande bestaande voorraad een nieuwe kans te geven zullen panden tegen reële waarden moeten worden gewaardeerd en huurprijzen in overeenstemming met de lagere marktprijzen worden gebracht.

#### Zelforganisatie

- Bij locaties waar een gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk is om tot economisch haalbare transformaties te komen kunnen coördinatieproblemen een oplossing in weg staan. De diverse individuele eigenaren zouden gezamenlijk baat hebben bij een oplossing, maar wachten op elkaar in een soort prisoners' dilemma: niemand wil de kosten voor een ander dragen en iedereen hoopt dat anderen de kastanjes uit het vuur halen. Eigenaren hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid om zich te organiseren en nieuwe mogelijkheden voor hun panden te onderzoeken.

- **Wat verwachten we van makelaars?**

Makelaars hebben op de kantorenmarkt een verbindende rol tussen gemeenten, beleggers en gebruikers. Doordat ze gebiedsgericht werken hebben ze een uitstekende marktkennis. Hierdoor zijn makelaars uitstekend in staat in te schatten wat de huidige en toekomstige waarde van kantoren is en hierover te adviseren. Ook wanneer dit voor de eigenaar een minder leuke boodschap betekent, dienen makelaars hierin hun verantwoordelijkheid te nemen. Daarnaast biedt de huidige leegstand een enorme uitdaging om gebruikers te interesseren in de bestaande voorraad, in plaats van een nieuw kantoor op maat in het weiland. Niet altijd zullen bestaande kantoren precies voldoen aan eisen van de huurder, en zal herontwikkeling of transformatie noodzakelijk zijn. Eigenaren, gemeenten en gebruikers dienen van de mogelijkheden van de bestaande voorraad te worden overtuigd. De inbreng en inzet van makelaars is hiervoor onontbeerlijk.

- **Wat verwachten we van ontwikkelaars?**

Op opdrachtgevende ontwikkelaars en marktpartijen in de gehele bouwkolom wordt dringend een beroep gedaan om zich meer te richten op de kansen en mogelijkheden op het gebied van herontwikkeling en hergebruik van bestaande gebouwen. Hier ligt de komende jaren een grote uitdaging voor de creativiteit van ontwikkelaars. Voor nieuwbouw geldt dat het wenselijk is dat bij het ontwerp van nieuwe bouwprojecten gebruik gemaakt wordt van actuele integrale inzichten, gericht op de totale levensduurcyclus van het gebouw. De ontwerpende en bouwende partijen dienen zich verantwoordelijk te weten voor alle fasen die de levensduur van het gebouw omvatten vanaf het ontwerp de bouw, de installatie, de oplevering, en het (her)gebruik.

- **Wat verwachten we van het Rijk?**

De markt en de regionale en lokale overheid kunnen hun verantwoordelijkheid niet nemen als het gaat om de aanpak van leegstaande kantoren als de wet- en regelgeving niet de mogelijkheden daartoe



biedt. Van de Rijksoverheid wordt geen geld verwacht, maar aanpassing van belemmerende wet- en regelgeving. Aan de centrale overheid is de opgaaf om wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit en de WRO te versoepelen, afwaardering voor commercieel vastgoed bij transformatie fiscaal te faciliteren en te voorkomen dat BTW en overdrachtsbelasting in de bouwkolom dusdanig hoog oplopen dat de uiteindelijke woning voor de betreffende doelgroepen niet meer te betalen is. Concreet vragen we het Rijk om aan de slag te gaan met de volgende belemmeringen en daarmee uitvoering te geven aan de aangekondigde maatregelen in de Tweede Kamer. De Metropoolregio Amsterdam blijft graag meedenken met en uitvoeren van het Actieprogramma Leegstand Kantoren, om samen met de betrokken partijen te werken aan een gezonde kantorenmarkt.

Juridisch planologisch:

- Transformatie van kantoren naar woningen, hotels of andere functies is nog steeds lastig als gevolg van de beperkingen van het bouwbesluit (Woningwet). Er is behoefte aan meer flexibiliteit in dit besluit waardoor beperkende regelingen niet van kracht zijn (behalve dan de voorschriften als het gaat om brandveiligheid). We vragen van het Rijk bij het vernieuwen van het Bouwbesluit flexibeler met transformatie te kunnen omgaan.
- De lange procedures van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorkomen dat kantoorgebieden in korte kunnen worden voorzien van andere bestemmingen of flexibele bestemmingen. Hiertoe is eerst een vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan nodig. Voor tijdelijke vrijstellingen geldt een termijn van 5 jaar, echter dit is een te korte termijn om ook daadwerkelijk nieuwe functies te kunnen toevoegen.
- Gebieden waar kan worden geëxperimenteerd met bijvoorbeeld tijdelijke bestemmingen zijn volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet mogelijk. In het kader van het landelijke Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren worden binnen de MRA Amstel 3 en de Beukenhorsten aangewezen als experimenteergebieden waarbij specifieke arrangementen worden aangeboden. Het gaat hier om toepassing van instrumenten gekoppeld aan de mogelijkheden van wet- en regelgeving.

Fiscaal:

- Leegstand van kantoren is voor beleggers fiscaal aftrekbaar. De winst op kantoorverhuur kan worden verminderd met het verlies op huurderiving van leegstaande kantoren.
- Voor eindgebruikers is het financieel nog steeds aantrekkelijk om nieuwbouw te betrekken in plaats van in bestaande bouw te blijven zitten. Uit oogpunt van duurzaamheid is dit zeer onwenselijk. Op dit moment zijn er onvoldoende financiële instrumenten om duurzaamheid te bevorderen of te stimuleren.
- Omzetting van een kantoorfunctie naar bijvoorbeeld een woonfunctie is alleen mogelijk als het bezit kan worden afgewaardeerd. Op dit moment kan niet verder worden afgewaardeerd dan de WOZ-waarde. Daarnaast staat het fictieve huurbeginsel een verdere afwaardering van kantoren in de weg. Meer inzicht in rol van de WOZ waarde bij transformatie en herontwikkeling is noodzakelijk.
- Het afschaffen van overdrachtsbelasting bij transformatie van bestaand vastgoed en het verlagen van het BTW tarief naar 6% bij (verbouw)activiteiten voor transformatie van bestaand vastgoed.

### **Wat gaat Plabeka doen?**

Waar het Rijk de fiscale kaders dient neer te zetten, zijn gemeenten verantwoordelijk voor de ruimtelijke kaders voor een speelveld waarbinnen de markt op gebiedsniveau aan de slag kan. De eerste stap daarbij is het afstemmen van het planaanbod van kantoren binnen de regio. Dit is geen gemakkelijke opgave gezien de overmaat aan plannen van gemeenten (bestemmingsplannen) en ontwikkelaars (posities), maar Plabeka heeft met deze nieuwe Uitvoeringsstrategie een belangrijke reductie doorgevoerd.

Daarnaast ligt er een taak bij de overheid om de komende 10 jaar transformatie, sloop en/of herontwikkeling van bestaande kantoren te faciliteren en stimuleren. De markt blijft hoofdverantwoordelijk voor het oplossen van de problematiek, maar om hen hierbij te ondersteunen nemen de Plabeka partners in de MRA de komende jaren in gezamenlijkheid de volgende acties op:

- *Relatie met marktpartijen versterken om in gezamenlijkheid het leegstandsprobleem aan te pakken*

De gemeenten in de MRA achten het beschuldigend wijzen met de vinger niet constructief bij het aanpakken van het leegstandsprobleem. In plaats daarvan gaan we gezamenlijk marktpartijen, vanuit ieders verantwoordelijkheid, werken aan minder leegstand. Daarbij staan een beter inzicht in elkaars mogelijk- en onmogelijkheden, het vinden van nieuwe oplossingen en het delen van kennis over de kantorenmarkt voorop.

- *Instellen van enkele experimenteelgebieden*

In het kader van het landelijke Actieprogramma Aanpak Leegstand kantoren worden binnen de MRA Amstel III en de Beukenhorsten aangewezen als experimenteelgebieden waarbij specifieke arrangementen worden aangeboden. Het gaat hier om toepassing van instrumenten gekoppeld aan de mogelijkheden van wet- en regelgeving. In deze gebieden wordt zo het effectief transformeren of herontwikkelen van leegstaande kantoren gestimuleerd.

- *Onderzoek mogelijkheden Investeringsfonds leegstand*

Bij een aantal projecten is gebleken dat het exploitatierisico van nieuwe functies bij transformatie erg groot kan zijn, waardoor eigenaren besluiten niet tot transformatie over te gaan. Dat geldt des te meer bij monofunctionele kantoorlocaties. Daarnaast zijn banken op dit moment terughoudend bij het geven van financiering.

Een oplossing hiervoor kan gevonden worden in de oprichting van een “revolving fund”. Dit is een door de overheid opgezet fonds waaruit investeringen mogelijk zijn die anders niet of slechts moeizaam van de grond komen. Door aflossing (en eventueel rentebetaling) komt het uitgeleende geld weer terug in het fonds en is weer beschikbaar voor nieuwe leningen. Het voordeel hiervan is dat de middelen in principe oneindig inzetbaar blijven. Het nieuw op te richten fonds richt zich op het haalbaar maken van transformatie en herontwikkeling van incurante kantoren. Vanwege de zachte voorwaarden van de financiering, kan dit fonds publieke en private investeerders over de streep trekken om actie te ondernemen. Een bekend voorbeeld van een dergelijk fonds zijn de gemeentelijke fondsen die zijn ondergebracht bij stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeente (SVn). Plabeka gaat de inzet van dit instrument verder onderzoeken.

- *Kennis en ervaring transformatie regionaal bundelen*

Naar het voorbeeld van het regionale Projectbureau Herstructurering Bedrijventerreinen MRA (PHB) gaat Plabeka meer regionaal samenwerken bij de opgave een oplossing te vinden voor de incurante voorraad leegstaande kantoren. Kennisdeling ten aanzien van transformatie en herontwikkeling tussen de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam is wel zeer wenselijk. De aanwezige kennis en ervaring van overheden en marktpartijen binnen de regio zal daarom nadrukkelijker worden gebundeld. Hiervoor wordt ambtelijke capaciteit en budget beschikbaar gesteld en de mogelijkheden/meerwaarde tot aansluiting bij Project Bureau Herstructurering zal onderzocht worden. De belangrijkste taken van een dergelijk regionaal orgaan zouden kunnen zijn: het oppakken en versnellen van de transformatieopgave in de MRA, het (laten) onderzoeken van een aantal belangrijke thema's en vervullen van een ambassadeursrol bij de aanpak van kantorenleegstand in de MRA.

- *De Metropoolregio Amsterdam blijft bij het Rijk aandringen op noodzakelijke aanpassingen van de fiscale- en juridische regelgeving*

- *Opstellen van een regionale kaart leegstaande kantoorpanden*

De gemeente Amsterdam maakt sinds enkele jaren gebruik van een zogeheten Discussiekaart. Op deze kaart is een overzicht van- gedeeltelijk- leegstaande kantoorpanden of leegkomende panden te vinden, die mogelijk voor transformatie in aanmerking komen. De kaart wordt enkele malen per jaar geactualiseerd, op basis van transactiegegevens en gegevens uit het veld. De kaart is bedoeld om de discussie over deze panden op gang te brengen. De criteria voor selectie van de panden zijn de omvang en duur van de leegstand en de locatie. Om regionaal niveau de transformatie en herontwikkeling van leegstaande panden op gang te brengen sluit Plabeka zich aan bij de

Discussiekaart van Amsterdam. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de ambitie om tot een vermindering van de kansloze voorraad te komen goed gemonitord kan worden.

De individuele gemeenten in de Metropoolregio zullen binnen hun eigen beleidsmogelijkheden de volgende maatregelen nemen:

- *Versnellen van gemeentelijke processen:*

Ten aanzien van de informatievoorziening en coördinatie bij transformatie en herontwikkeling is er een belangrijke rol voor gemeenten weggelegd. Kennis van de leegstand, juridischplanologische procedures en mogelijkheden van het Bouwbesluit zijn van essentieel belang.

De ervaring leert dat herontwikkeling en transformatie vaak complexer zijn dan nieuwbouw. Ambtenaren kunnen regels en procedures niet veranderen. Wel kunnen zij bij herontwikkeling van kantoren ontwikkelaars vooraf over de mogelijkheden en eventuele valkuilen informeren, oplossingen aandragen en tijdens de procedure regelmatig van de voortgang op de hoogte houden. Doel is om het proces te versnellen, bij herontwikkeling geldt immers het motto; tijd is geld. Een pand dat leegstaat, in afwachting van een vergunning, levert nu eenmaal niets op terwijl allerlei kosten gewoon doorlopen. Daarnaast kan binnen de gemeente de kennis rondom deze complexe trajecten worden gebundeld. Dit is noodzakelijk, omdat de toekomstige ruimtelijke opgaven in toenemende mate binnenstedelijk zullen liggen.

- *Vasthouden aan voorverhuureisen bij nieuwbouw*

Gemeenten kunnen in hun algemene voorwaarden voor grondverkoop eisen stellen ten aanzien van voorverhuur. Dat wil zeggen dat de ontwikkelende partij eerst dient aan te tonen, door middel van een (voorlopige) huurovereenkomst, dat ze een gebruiker heeft voor het te ontwikkelen kantoorpand. Meestal wordt daarbij een voorverhuurpercentage aangehouden van 70%. Dit percentage is te relateren aan de haalbaarheid van een ontwikkeling voor een ontwikkelaar. Het percentage verhuurd dient immers groot genoeg te zijn om een tegenslag in het onverhuurde deel te kunnen opvangen. Niet iedere gemeente stelt strikte eisen aan de voorverhuur, gezien het feit dat op vele plekken binnen de Metropoolregio kantoorpanden op risico zijn gebouwd. Soms is het voor gemeenten ook niet te voorkomen omdat ze de gronden niet in eigendom heeft. Voor de locaties waar de gemeente wel invloed op heeft, spreken de gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam af er op toe te zien dat op risico bouwen uitgesloten is.

- *Voorwaarden aan duurzaamheid en levensloopbestendig bouwen*

Een gemeente kan nastreven dat alle nieuwe gebouwen die door nieuwe uitgften aan de bestaande voorraad worden toegevoegd voldoen aan een vorm van duurzaamheid. Hiermee wordt de levensloopbestendigheid van nieuwe panden vergroot waardoor toekomstige leegstand beter kan worden voorkomen. Vormen van duurzaamheid zijn: CO-2 neutrale gebouwen, gebouwen met een minimale levensduur van 100 jaar, gebouwen die puur gebruik maken van duurzame energievoorzieningen (zonne-energie en windenergie e.d.), gebouwen die voldoen aan de BREEAM-NL duurzaamheids-certificering van de Dutch Green Building Council. Bij dit instrument kan gedifferentieerd worden in de hoeveelheid nieuwe uitgften waarvoor de duurzaamheidseisen gelden en de zwaarte van duurzaamheidseisen waaraan moet worden voldaan, duurzaam en efficiënt. De economische crisis en efficiëntiedenken bij ondernemers hebben het kostenbewustzijn van kantoorgebruikers sterk vergroot. Duurzame en efficiënte kantoren zijn bestendiger tegen crisis en leiden vanwege een lager energieverbruik tot minder gebruikskosten. Hiermee voldoen ze beter aan de toekomstige vraag.

Duurzaamheid is echter meer dan het gebruiken van techniek die het gebouw energiezuinig maakt. Duurzaamheid zit ook in het ontwerp en aanpasbaarheid moet daar een onderdeel van uitmaken. Aanpasbaarheid in de gebouwdelen en installatietechniek maakt transformatie in de toekomst mogelijk waardoor het skelet van het gebouw langer gebruikt kan worden. De focus ligt op het gebruik op de lange termijn, in plaats van alleen de huurstream op de korte termijn. Van direct rendementen, naar indirect rendement. Dit is vooral aantrekkelijke investering op goed bereikbare, multifunctionele locaties door en in potentie lager risico en hogere eindwaarde.

De gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam spreken af dat zij voortaan voorwaarden zullen stellen bij nieuwbouwwontwikkelingen van kantoren aan duurzaamheid en levensloopbestendig bouwen.

*Opstellen van een Leegstandsverordening op basis van de Wet Kraken en Leegstand*

Onlangs is de Leegstandswet aangepast als gevolg van de invoering van de Antikraakwet. De nieuwe wet Kraken & Leegstand biedt handvatten om de leegstand van de kantoren tegen te gaan. Inzicht in leegstand kan niet zonder goede registratie. Met een leegstandverordening is het registreren en bijhouden van leegstand verplicht. Een actief leegstandbeleid heeft een loket nodig om informatie over de vraag en het aanbod van leegstand vastgoed te melden, registreren en volgen. Een loket biedt de mogelijkheid voor contact met desbetreffende gemeente die vervolgens ook het overleg met de betrokken partijen (makelaars, eigenaren, beheerders, ontwikkelaars) intern en extern kan coördineren of begeleiden. In de Wet Kraken en Leegstand is het verbinden van financiële consequenties aan leegstand en de voordracht van gebruikers door gemeenten optioneel gemaakt. Dit betekent ook dat gemeenten ervoor kunnen kiezen om alleen eigenaren te verplichten leegstand te melden, waarna de gemeente een leegstandsoverleg organiseert. Het regiobreed opstellen van leegstandsverordeningen heeft een aantal voordelen:

- Er ontstaat een actueel beeld van de leegstand van kantoren naar grootte, duur en eigenaar
- De beleidsambities voor transformatie en herontwikkeling kunnen beter gemonitord worden
- Gemeenten en eigenaren krijgen de kans om de achtergrond van de leegstand en mogelijkheden van kantoorpanden te onderzoeken
- De kosten en organisatie voor het registratiesysteem van de leegstand kunnen worden gedeeld

De gemeente Amsterdam gaat als eerste gemeente in de regio een dergelijke leegstandsverordening invoeren voor de locaties Amstel III en Sloterdijk.

Indien de lokale problematiek dat vereist zullen gemeenten overgaan tot het opstellen van een leegstandsverordening op basis van de Wet Kraken en Leegstand

• *Ruimtelijke visie voor locaties met veel leegstand:*

Een voorwaarde voor marktpartijen om tot initiatieven ten aanzien van herontwikkeling en transformatie te komen is dat de gemeente duidelijkheid biedt bij welke locaties zij bereid is hieraan mee te werken. Het formuleren van ruimtelijke visie is de verantwoordelijkheid van de gemeente. Deze visie kan bijvoorbeeld tot uiting komen in een structuurvisie. Dit richtinggevend document is de basis van nieuwe bestemmingsplannen. Een andere mogelijkheid is om in de lokale kantoren- en bedrijvenstrategie op te nemen welke locaties nog in aanmerking komen voor uitbreiding of waar een transformatie- en herontwikkelingsopgave ligt. De basis voor het maken van deze visies hebben de gemeenten in de Metropoolregio gelegd met het maken van programmatische afspraken die elders in deze Uitvoeringsstrategie zijn te vinden. Aan de gemeenten is nu de taak om deze afspraken door te vertalen in hun beleid om duidelijkheid te bieden aan marktpartijen welke ontwikkelingsrichting de gemeente voor ogen heeft voor bepaalde panden en gebieden.



Platform bedrijven  
en kantoren  
Metropoolregio Amsterdam

Aan de EZ-bestuurders van de  
Metropoolregio Amsterdam

Postbus 250  
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:  
Raadhuisplein 1  
Hoofddorp  
Telefoon 0900 1852  
Telefax 023 563 95 50

Contactpersoon Bert Uitterhoeve  
Telefoonnummer 023 567 3583  
Uw brief -  
Ons kenmerk 11.0434737  
Bijlage(n) -  
Onderwerp Uitvoeringsstrategie Plabeka

Verzenddatum

17 AUG. 2011

Geachte heer, mevrouw,

Velen van u zijn aanwezig geweest bij de PRES-conferentie op 23 juni jl., welke in het teken stond van de Uitvoeringsstrategie Plabeka 2010-2040, *Snoeien om te kunnen bloeien*. Met twee kleine wijzigingen is unaniem ingestemd met de voorgestelde besluiten. Een prachtig resultaat! Via de website [www.metropoolregioamsterdam.nl/economie](http://www.metropoolregioamsterdam.nl/economie) kunt u de definitieve uitvoeringsstrategie en de beslispunten inzien.

Met het pakket aan maatregelen dat er nu ligt werken we gezamenlijk toe naar een gezonder vestigingsklimaat in de Metropoolregio Amsterdam. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies. Ik wil u dan ook vragen de definitieve uitvoeringsstrategie ter besluitvorming voor te leggen aan uw colleges, raden en staten. Ik zou het waarderen als u mij per brief informeert wanneer een en ander bestuurlijk wordt vastgesteld. De provincies hebben uiteindelijk via de provinciale structuurvisie een toetsende rol met betrekking tot de gemaakte afspraken in Plabeka-verband.

Onze afspraken staan op papier. Echter, de ontwikkelingsstrategie die wij hebben neergezet vereist nu actie van ons samen. Van de lokale en regionale overheid, de markt, maar ook de rijksoverheid. Ik wil u dan ook oproepen om, samen met mij, de energie die is ontstaan bij het opstellen van deze strategie nu in te zetten om onze ambitie te bereiken: de top 5 van Europese Metropoolregio's.

