

Masterclass II: Leegstand Kantoren

Impressie

Nadat Hans Goossensen, hoofd economische zaken bij de provincie Zuid-Holland, de aanwezigen welkom heeft geheten en een korte aftrap heeft verzorgd over het onderwerp van deze masterclass, geeft hij het woord aan Bert Mooren van VNO-NCW West.

Grootste belang van VNO-NCW is een goed vestigingsklimaat voor haar ondernemers. Leegstand is dan ook een groot probleem. Het Manifest Meters Maken: Naar een nieuwe aanpak leegstand kantoren gaat in op de rol van de verschillende belanghebbenden op dit dossier. Bert Mooren benoemt er een aantal. Investerdeers en/of beleggers moeten op de blaren zitten en verlies nemen. Directeuren en/of groot aandeelhouders kennen een andere realiteit dan de ondernemer, die is uit op continuïteit. De rol van de gemeente(n), leegstand en versnippering is slecht voor de gemeente. Te weinig keuze voor echte toplocaties, te weinig agglomeratiekracht. Hier moet meer kracht op georganiseerd worden. Hier is meer regie op nodig, want dit betekent dat ook harde bestemmingsplannen met de mogelijkheid voor kantoren moeten worden geschrapt als die locatie niet goed is, bovendien moet er hier en daar gesloopt gaan worden.

Leegstand in de Provincie Zuid-Holland ligt inmiddels 1% hoger dan het landelijke percentage. Zuid-Holland kent tevens de twee gemeenten met de hoogste percentage leegstand van Nederland.

Oplossingen volgens VNO-NCW West

1. Functie van het Rijk; Reeke waarde in ongehuurde staat: WOZ-waarde anders invullen.
2. Provincie; De gekozen locaties in Zuid-Holland (Visie Ruimte en Mobiliteit) zijn er te veel. Focus en keuzes maken voor zeer beperkt aantal toplocaties.
3. Economische samenwerking van gemeente, regio en provincie is nodig. VNO-NCW streeft naar een betere samenwerking.
4. Stedenbaan; Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) is goed aan gewerkt en kantorenlocaties daarop knooppunten situeren. Provincie Zuid-Holland moet daarbij niet iedereen te vriend houden en meer als Provincie Utrecht acteren.
5. Gemeenten; Regelgeving staat transformatie in de weg. Flexibele bestemmingsplannen zijn nodig en deze vaker actualiseren. Ook daar is betere regie van de provincie op nodig.
6. Den Haag en Rotterdam; Deze steden kennen momenteel een hoog percentage werkloosheid, maar ze doen het internationaal gezien wel goed. Toch zijn hier dringende maatregelen nodig aan de onderkant van de arbeidsmarkt. MKB moet terug in de steden, hier kan de leegstand van kantoren en ook detailhandel een rol spelen en een kans voor zijn.
7. Gebiedsautoriteit voor de leegstand; Een idee van VNO-NCW West wat op veel weerstand kon rekenen vanwege de beladen term. Het doel: op het niveau van terreinen publieke en private partijen aan tafel krijgen en samen naar de bestaande plannen kijken en door goede combinaties te maken een beter resultaat voor een gebied te bereiken.



Wat gaat VNO-NCW West nu doen? Samen met de gemeente Rijswijk de Plaspoelpolder als showcase in de etalage zetten. Het terrein biedt veel mogelijkheden, o.a. wanneer de A4 Midden-Delfland is aangelegd.

Aanpak Provincie Utrecht

Zoals Bert Moeren al aangaf in z'n presentatie kunnen diverse provincies nog wat leren van de aanpak die de provincie Utrecht heeft gekozen en heeft ingezet. De op dat moment nog gedeputeerde Economie Remco van Lunteren gaat vervolgens in op die aanpak.

Omdat Remco van Lunteren gedeputeerde economie is wilde hij eerst antwoorden op de vragen van wat is er nu feitelijk aan de hand is en wat is de economische component. Antwoorden probeerde hij te krijgen door diverse gesprekken met verschillende probleemeigenaren te voeren.

Resultaat:

1. Waardeonteigening: door extra vastgoed toe te voegen neemt de waarde af van het bestaand vastgoed.
2. Medeoorzaker: gemeente(n). Grote financiële opbrengsten door het mogelijk maken van kantoren. De overheidsrol is hier niet op de goede manier gevoerd. Rollen van de overheid vervagen, maar het is belangrijk dat die rol weer goed gescheiden wordt. Provincie is er voor de bovenlokale afweging.
3. Wethouders EZ: we moeten er samen iets aan gaan doen. O.a. door het schrappen van harde plancapaciteit kantoren. Collegeraden en andere wethouders wilden niet, provincie werd als vijand gezien.



Provincie Utrecht heeft zicht vervolgens verdiept in de cijfers, 1,4 miljoen m² overaanbod. Dit aantal is met behulp van Stec bijgesteld, want de gemeenten gaven zelf een totaal van 1 miljoen m² aan. De provincie is vervolgens over gegaan naar drie typen locaties:

- a. Schraplocaties;
- b. Balanslocaties, en
- c. Groeilocaties.

Hierbij is het perspectief van de vraag belangrijker dan vanuit het aanbod. Dit is leidend geweest bij het maken van een nieuwe structuurvisie, die binnenkort wordt vastgesteld. Vervolgens kwam de transformatie snel op gang. Dit soort keuzes maken is namelijk een belangrijk signaal voor de markt, ook voor buitenlandse investeringen. Aanbod wordt minder, waardoor de waarde op bestaande locaties en de toplocaties stijgt. Eigenlijk is al het bovenstaande onderdeel van de eerste actie van de provincie Utrecht, de kraan repareren van het lekken. De tweede actie is de dweilactie. Heldere afspraken maken, pilots uitvoeren en achtervang bieden voor gemeenten die niet flexibel zijn. Je vormt als provincie een centraal regiepunt. Provincie Utrecht heeft een boekje gemaakt waarin staat hoe het gesprek aan de voorkant moet worden gevoerd. Toegevoegde waarde van de provincie laten zien op deze manier.

- Uitleg
 - Regie
 - Nemen van planschade
- } gebiedsregisseur

Provincie maakt 20 inpassingsplannen om de harde plancapaciteit te kunnen reduceren. Planschade hoort bij diegene die het risico beheerst. De grond gaat terug naar agrarische waarde. Volumerecht terug naar nul. Provincie Utrecht heeft nooit grondposities genomen en kon op deze manier een economische en ruimtelijke afweging maken en daarmee is voorkomen dat een financiële afweging de doorslag geeft. Provincie Utrecht wil dezelfde aanpak voor detailhandel. Hierdoor is ruimtelijke ordening een instrument om economische doelen na te streven. Op dit moment is de markt een vervangingsmarkt, wat gebeurt er met de achterblijf locaties? Door duidelijk te zijn waar wat gebeurd worden transformaties beter mogelijk gemaakt.

Als laatste spreker voor de pauze ging Arjan Bregman in op het terugdringen van planologische overcapaciteit en het risico van (plan) schade. Deze presentatie is in z'n geheel terug te vinden via de onderstaande link. Datzelfde geldt voor de presentaties van Peter van Geffen en Hilco van der Wal, zij gingen na de pauze in op resp. de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de Urbanisator.



Naslag

Presentaties

De presentaties die zijn gehouden zijn te vinden op de provinciale website. <http://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/economie-energie/masterclasses/>

- 1) Arjan Bregman
Het terugdringen van planologische overcapaciteit en het risico van (plan)schade.
- 2) Peter van Geffen
Ladder voor Duurzame Verstedelijking
- 3) Hilco van der Wal
Urbanisator brengt gebieden tot bloei

Van de presentaties van Bert Mooren en Remco van Lunteren zijn geen hand-outs beschikbaar. Hierbij wel linken naar de gerelateerde documenten:

- 1) Bert Mooren
Meters Maken: Naar een nieuwe aanpak Leegstand Kantoren (Expertteam Leegstand VNO-NCW West) via: <http://www.vno-ncwwest.nl/lobby/ruimte/Ruimte%20Dossier/Meters%20Maken%20expertteam%20leegstand.pdf>
- 2) Remco van Lunteren
Utrechtse aanpak kantorentransformatie: https://www.provincie-utrecht.nl/publish/pages/289171/aanpak_kantoren_transformatie_akt_2015.pdf

Contact

Wie	organisatie	Contactgegevens
Hans Goossensen	Hoofd Economische Zaken Provincie Zuid-Holland	jhs.goossensen@pzh.nl
Bert Mooren	Directeur VNO-NCW West	Contact via Geordie Kooiman kooiman@vno-ncwwest.nl
Remco van Lunteren	Gedeputeerde Economie Provincie Utrecht	Contact via Mariken Fellingier T 030-258 2720 / M 06-29396016 Mariken.fellingier@provincie-utrecht.nl
Arjan Bregman	Amsterdam School of Real Estate, Bregman Advisering B.V., Instituut voor Bouwrecht	agbregman@ibr.nl
Peter van Geffen	Directeur Stec Groep	p.vangeffen@stec.nl
Organisatie Masterclasses Provincie Zuid-Holland		
Aleida van den Akker	Inhoud van de afzonderlijke masterclasses	(T) 070 441 70 26 (E) a.vanden.akker@pzh.nl
Gina Blaauw	Organisatie van en op locatie	(T) 070 441 70 77 (E) gv.blaauw@pzh.nl
Rob Poolen	Aanmeldingen en eerste aanspreekpunt	(T) 070 441 73 21 (E) r.poolen@pzh.nl
Margreet Verwaal	Inhoud van de afzonderlijke masterclasses	(T) 070 441 77 14 (E) m.verwaal@pzh.nl
 <p>Het programma Masterclass is ook te volgen via LinkedIn: https://www.linkedin.com/grp/home?gid=4173113&sort=RECENT</p>		



Bijlage: deelnemers

Naam	Organisatie
Veronique Aggenbach	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Ada Baanen	Provincie Zuid-Holland
David Baars	Omgevingsdienst West-Holland
Arjan Benschop	Balance
Esther van de Bor	Stichting Groene Hart
Mark Bottema	Provincie Zuid-Holland
Ron Brans	Provincie Zuid-Holland
Simon Bremmer	Holland Rijnland
Tiemen Brill	PS Zuid-Holland
Rogier Brinkhof	Metropoolregio Rotterdam Den Haag
Marjolijn Broos	Gemeente Gouda
Lennart van der Burg	Grontmij
Maartje Burger	Gemeente Leiden
Evelien ten Cate	Gemeente Gouda
Vincent Collette	Provincie Zuid-Holland
Willemien Croes	Provincie Zuid-Holland
Alfred Dam	Ad Hoc
Jos van Dam	Jos van Dam Bouw & Advies
Gert Doezeman	DCMR
Jan van Doggenaar	Gemeente Leiden
Björn van Eijk	Jos van Dam Bouw & Advies
Manja Ellenbroek	Dare To Care
Martin van Elp	EIB
Sjef Enthoven	BedrijventerreinCommunicatie
Sieuwerd Ermerins	IVBN
Gert Jan Eskes	Ministerie BKZ
Mariken Fellingier	Provincie Utrecht
Alied Fijen	Ad Hoc
Maurits de Haan	
Arthur Hulskamp	DCMR
Paul Kersten	Gemeente Den Haag
Geordie Kooiman	Lid expertteam VNO-NCW
Rick de Langen	Jos van Dam Bouw & Advies
Ivo Latuperisa	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Debby Leenen	De Zakenpartner
Edwin Markus	Markus
Kim Nguyen	Gemeente Rotterdam
Barco den Ouden	Steenworp
Dennis Potter	Gemeente Capelle aan den IJssel
Ton Putman	REO ZHZ
Matt Reinders	ODWH
Edward J.C. van Rijn	Van Rijn Vastgoed BV
Irma de Roos	Gemeente Den Haag
Jeroen van Schaick	Provincie Zuid-Holland
Ebel Schepers	Provincie Zuid-Holland
Hans Topée	FMN
Marc Trouwborst	Gemeente Goeree-Overflakkee
Chiel Verbruggen	Gemeente Westland
Ellen Verkoelen	PS Zuid-Holland
Nelis Visscher	Vereniging Bedrijventerreinen Zoutman

Erik Vredereg	Provincie Zuid-Holland
Herman Wensveen	Gemeente Delft
Aty De Wolf	Provincie Zuid-Holland