



gemeente
Haarlemmermeer

De Haarlemmermeerse Kantorenmarkt

Visie op structurele leegstand

Sector Economische Zaken

Danny van Leeuwen

23 februari 2006



gemeente
Haarlemmermeer

Inhoud

- Inleiding
- Haarlemmermeer
- Economisch profiel
- Ontwikkeling kantorenlocaties
- Kantorenbeleid
- Platform Bedrijven & Kantoren
- Transformatie leegstaande kantoren
- 7 maart verkiezingen!
- Vragen?



gemeente
Haarlemmermeer

Inleiding

- Thema heeft veel media-aandacht
 - Niet altijd facts&figures, ook veel facts&fantasy
 - Volkskrant: 200.000 m² in aanbouw.
 - Imagoprobleem
 - Zuidtoren symbool van leegstand
 - Pharos: afgewaarde gevelpanelen
 - Dreigend leefbaarheidsprobleem
- Dus: tijd voor actie!

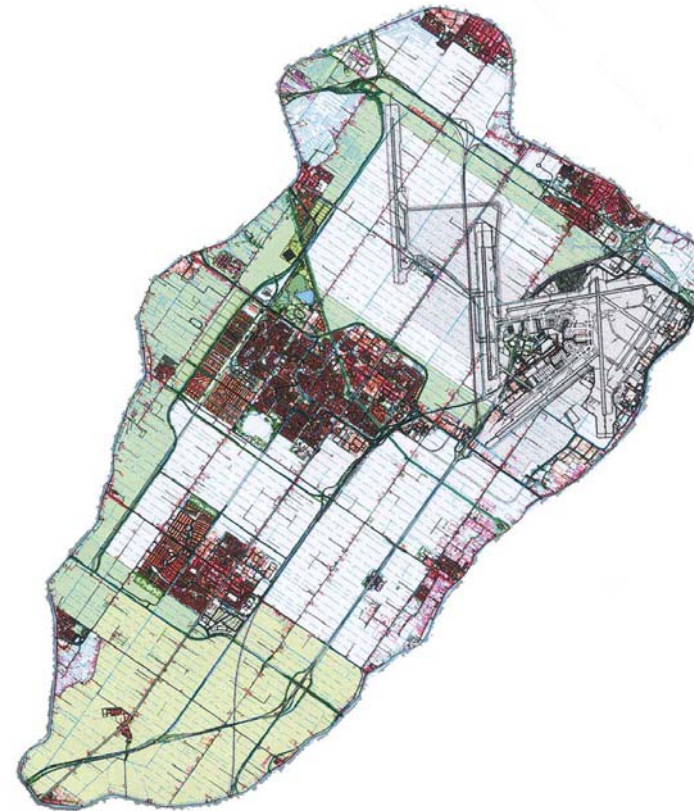




gemeente
Haarlemmermeer

Haarlemmermeer

- 26 woonkernen
 - Hoofddorp
 - Nieuw Vennep
 - Badhoevedorp
- Ca. 132.000 inwoners
- Mainport Schiphol
- Ca. 115.000 arbeidsplaatsen





Economisch profiel – werkgelegenheid

Gegevens medio 2004 (t.o.v. 2003)

- 114.000 arbeidsplaatsen (-0,3% t.o.v. -1,27% landelijk)
- 7.036 vestigingen (+ 2,1%)
- Inkomende pendel ca. 85.500 personen
- Daling in sectoren luchtvaart (-1,5%, vertrek KLM) en ICT(-1,1%)
- **24% werkgelegenheid bij buitenlandse bedrijven (+ 8%)**



Kantorenlocaties

- Voorraad 1.300.000m² bvo (incl. Schiphol)
- Veel aanbod, echter:
- Ook veel dynamiek
- Aanbod ca. 270.000 m² (21%)
- Transacties 2004: 106.000m² (2,5:1)
- Jonge voorraad. 70% van na 1990
- Nieuwbouw sinds 1990: gemiddeld 60.000 m² per jaar.



gemeente
Haarlemmermeer

Belang van Schiphol

- 45% van de totale voorraad
- 40% van het totale aanbod
- 21% van de transacties in 2004
- 50% van de harde en zachte plannen

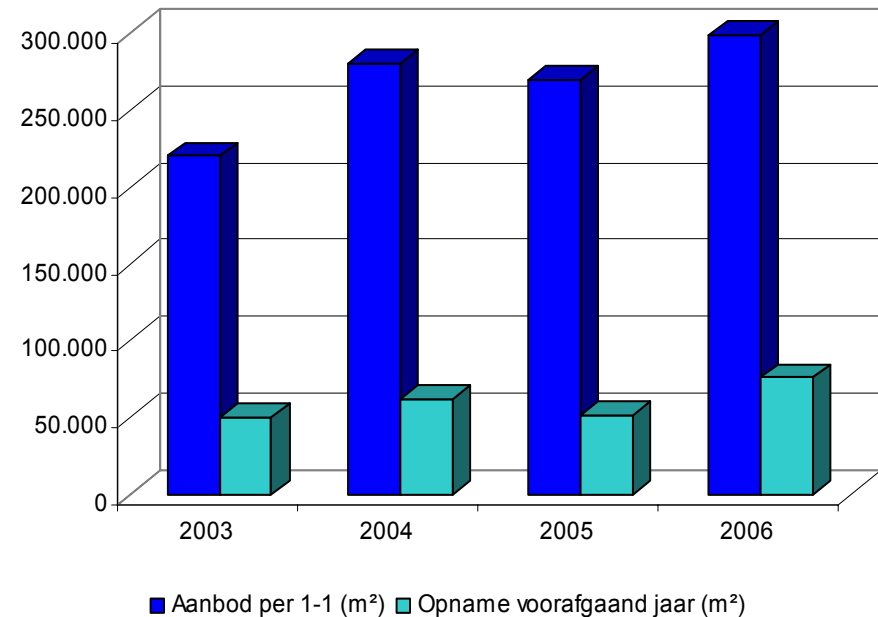
Bron: Gemeente Haarlemmermeer in samenwerking met PropertyNL



Aanbod en opname 2003-2006

- De opname per 1 jan. 2006 is toegenomen met 25%
- De opname kwam hiermee terug op het gemiddelde van de afgelopen 8 jaar, maar blijft nog ver achter bij het topjaar 2000

PropertyNL en Gemeente Haarlemmermeer





gemeente
Haarlemmermeer

Beukenhorst

- Door gemeente uitgegeven locatie
- Ontwikkeld vanaf 1983
- Ca. 460.000 m² bvo
- Ca. 300 bedrijfsvestigingen (4,3% van totaal aantal bedrijven)
- Ca. 14.000 arbeidsplaatsen (13% van totale werkgelegenheid)



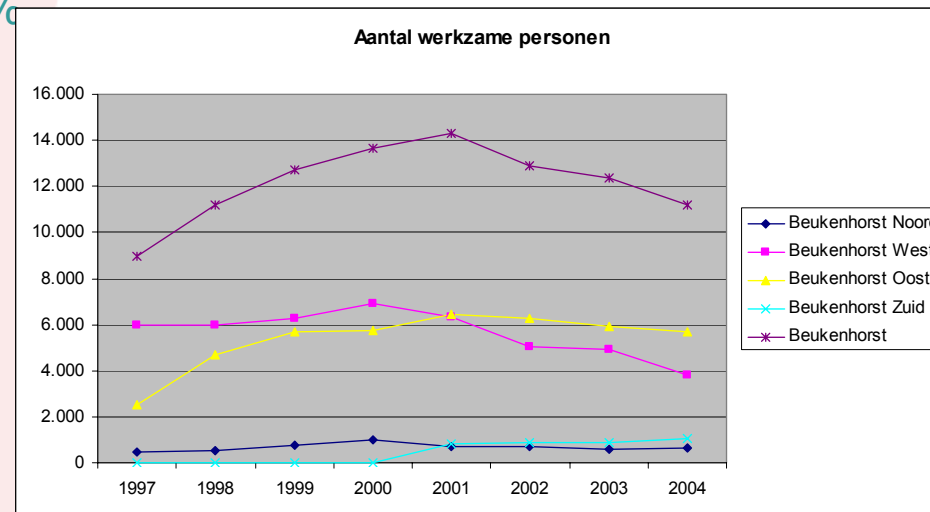
Bron: BIR Gemeente Haarlemmermeer



Beukenhorst - werkgelegenheid

- Topjaar 2001: ruim 14.000 arbeidsplaatsen
- In 2004 daling werkgelegenheid -9%
- Beukenhorst West -23%
- Beukenhorst Oost -4%

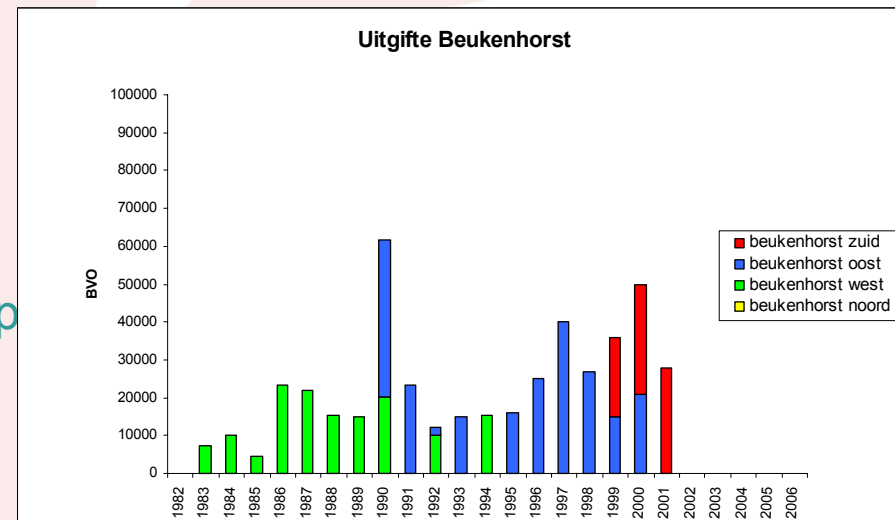
Bron: BIR Gemeente Haarlemmermeer





Beukenhorst – uitgifte historisch

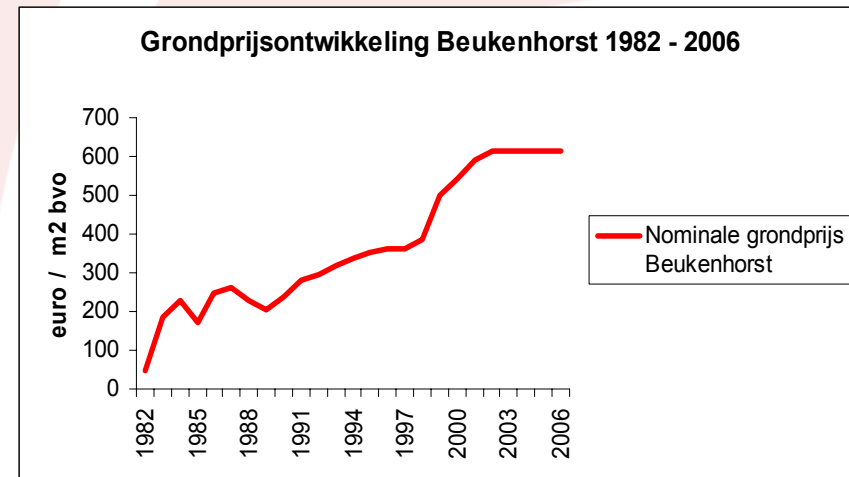
- Laatste uitgifte 1^e kwartaal 2001
- Tot 1997 gematigde uitgifte, selectiecriteria en voorverhuur%
- 1998 - 2001 Stationsgebied deels op risico
- Vanaf 2001 wederom voorverhuur%





Beukenhorst – grondprijs

- In 2006 nominaal gelijk aan 2001
- Uitgangspunten:
 - Geen uitverkoop
 - Vertrouwen in kwaliteit locatie
 - Bijdragen aan waarde vaste beleggingen in bestaande voorraad





gemeente
Haarlemmermeer

Beleid

1. Economische Kadernota
2. Segmentatiebeleid
3. Uitgiftebeleid
4. Platform Bedrijven & Kantoren



Economische kadernota

(Beleid 1)

- **3 doelstellingen:**
 - Versterking lokaal bedrijfsleven
 - Versterking logistieke complex
 - **Versterking (inter)nationale kantorenmarkt**
- **Accent op:**
 - Kwaliteit openbare ruimte
 - Verbeteren bereikbaarheid



Segmentatiebeleid

(Beleid 2)

- Onderkenning van diversiteit doelgroepen en vestigingseisen
- Continue vraagmonitoring
- Niet langer aanbodgestuurde maar vraaggerichte ontwikkeling
- Denken vanuit kantorenmilieus
- Ontwikkelen van bijbehorende, marktconforme vastgoedconcepten



Uitgiftebeleid

(Beleid 3)

- Weinig hard (voorverhuurpercentage), veel zacht → Daardoor niet irrationeel, wel flexibel in dynamische markt
- **Credo jaren '90:**
 - Ruimte voor thuismarkt → Planvoorraad op orde
 - Wens tot schaa sprong heeft geleid tot langetermijn - samenwerkingsovereenkomsten met marktpartijen
- **Situatie 2006:**
 - Stabi el grondprij sbeleid
 - Gemeente is vrij op sleutellocaties
 - Hierdoor is planherziening / actualisatie mogelijk
 - Uitgifte indien gebruiker vooraf bekend



gemeente
Haarlemmermeer

PlaBeKa

(Beleid 4)

- **Wat?**
 - PlaBeKa: Platform Bedrijven en Kantoren
 - Opgericht na 4^e Noordvleugelconferentie februari 2005
- **Wie?**
 - Almere,
 - Amsterdam,
 - Haarlem,
 - Haarlemmermeer (voorzitter),
 - Zaanstad,
 - Flevoland, Noord-Holland en
 - ROA



PlaBeKa

(Beleid 4)

- **Doelstelling**
 - vergroten aantrekkelijkheid van de regio,
 - Prijs- en kwaliteitsdifferentiatie,
 - Internationaal concurrerend,
 - Bereikbaarheid,
 - “IJzeren voorraad” van direct uitgeefbare locaties ,
 - Aantrekken internationale bedrijfsleven
- **Vooruitzicht (na 5e conferentie november 2005)**
 - Pas op de plaats
 - Keuze voor toplocaties op de Zuidas en Schiphol
 - Uiterst selectief t.a.v. nieuwe locaties
 - Nieuwe fasering kantorenlocaties



Transformatie

- Planologische mogelijkheden zeer beperkt ivm veiligheid Schiphol, maar...er liggen kansen en inmiddels is de eerste transformatie een feit!
- Beukenhorst West
 - Goed gelegen t.o.v. centrum
 - Oudste kantoren
 - Veel leegstand
 - Grote kavels
 - Geen (zware) planologische beperkingen

Dus... marktpartijen: toon creativiteit!

En gemeente: faciliteer onderzoek naar mogelijkheden,
breng partijen bijeen!



7 maart verkiezingen: wat wil de politiek

- Een bloemlezing uit de diverse verkiezingsprogramma's. Centrale thema's:
 - **Transformatie van leegstaande kantoorpanden**
 - Door veel partijen genoemd
 - Echter, onderling verschillende focus op doelgroepen (ouderen / jongeren / starters)
 - **Verbetering bereikbaarheid**
 - **Verschillende visies t.a.v. rol luchthaven Schiphol**
 - **Regionale beleidssamenwerking en afstemming aanbod**



gemeente
Haarlemmermeer

VRAGEN?