



Een realistisch programma voor herontwikkeling

Bijdrage aan de Studiemiddag
Oplossingen voor verloren vastgoed

9 oktober 2014

Han Olden



Universiteit Utrecht



IS LEEGSTAND EEN PROBLEEM?



***HERONTWIKKELING
VEROUDERD VASTGOED:
KANSRIJKE INCIDENTEN
OF
STRUCTURELE AANPAK?***



HUIDIGE AANPAK





AANDACHT GENOEG!!

**ACTIEPROGRAMMA
AANPAK
KANTORENLEEGSTAND**

**IVBN, NEPROM & VASTGOEDBELANG
21 09 2011**

SITE urban development



Raad wil snellere aanpak leegstand

Meerderheid van de gemeenteraad wil actie tegen het leegstaan van kantoorpanden
Hoort inspraakprocedures kan verordening pas in 2012 ingaan

De meerderheid van de Staten-Generaal heeft woensdagavond een plan om de leegstand van kantoorpanden tegen te gaan. De Staten-Generaal heeft de Tweede Kamer verzocht om de Tweede Kamer te vragen om de leegstand van kantoorpanden tegen te gaan. De Staten-Generaal heeft woensdagavond een plan om de leegstand van kantoorpanden tegen te gaan. De Staten-Generaal heeft woensdagavond een plan om de leegstand van kantoorpanden tegen te gaan.

die sneller moet worden aangepakt. Het is belangrijk dat de gemeenteraad hierin een rol speelt. Het is belangrijk dat de gemeenteraad hierin een rol speelt. Het is belangrijk dat de gemeenteraad hierin een rol speelt.



Leegstand moet zo snel mogelijk worden aangepakt. Het is belangrijk dat de gemeenteraad hierin een rol speelt. Het is belangrijk dat de gemeenteraad hierin een rol speelt. Het is belangrijk dat de gemeenteraad hierin een rol speelt.

Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2010-2011

32 500 XII

Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (XII) voor het jaar 2011

Nr. 70

BRIEF VAN DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 28 april 2011

U heeft mij gevraagd te reageren op de drie plannen van aanpak van respectievelijk D66, SP en PVV om de kantorenleegstand te pakken. De Tweede Kamer heeft op 20 maart 2011, Kamerstuk 201120596/001 (D16621), door middel van deze brief uw vraag beantwoord. De Tweede Kamer heeft op 20 maart 2011, Kamerstuk 201120596/001 (D16621), door middel van deze brief uw vraag beantwoord. De Tweede Kamer heeft op 20 maart 2011, Kamerstuk 201120596/001 (D16621), door middel van deze brief uw vraag beantwoord.

Als u wilt weten hoe de plannen van aanpak van respectievelijk D66, SP en PVV om de kantorenleegstand te pakken. De Tweede Kamer heeft op 20 maart 2011, Kamerstuk 201120596/001 (D16621), door middel van deze brief uw vraag beantwoord. De Tweede Kamer heeft op 20 maart 2011, Kamerstuk 201120596/001 (D16621), door middel van deze brief uw vraag beantwoord.

aan 00000-011
10000-110
10000-110

Tweede Kamer, vergaderjaar 2010–2011, 32 500 XII, nr. 70



CONVENANT BEDRIJVENTERREINEN

- Doel: zorgvuldig ruimtegebruik met prioriteit voor herstructurering
- Provincies als regisseur
- Regionale samenwerking
- Nieuwe vraagramingen
- Financiering van de herstructureringsopgaven
- Monitoring

STAND VAN ZAKEN??



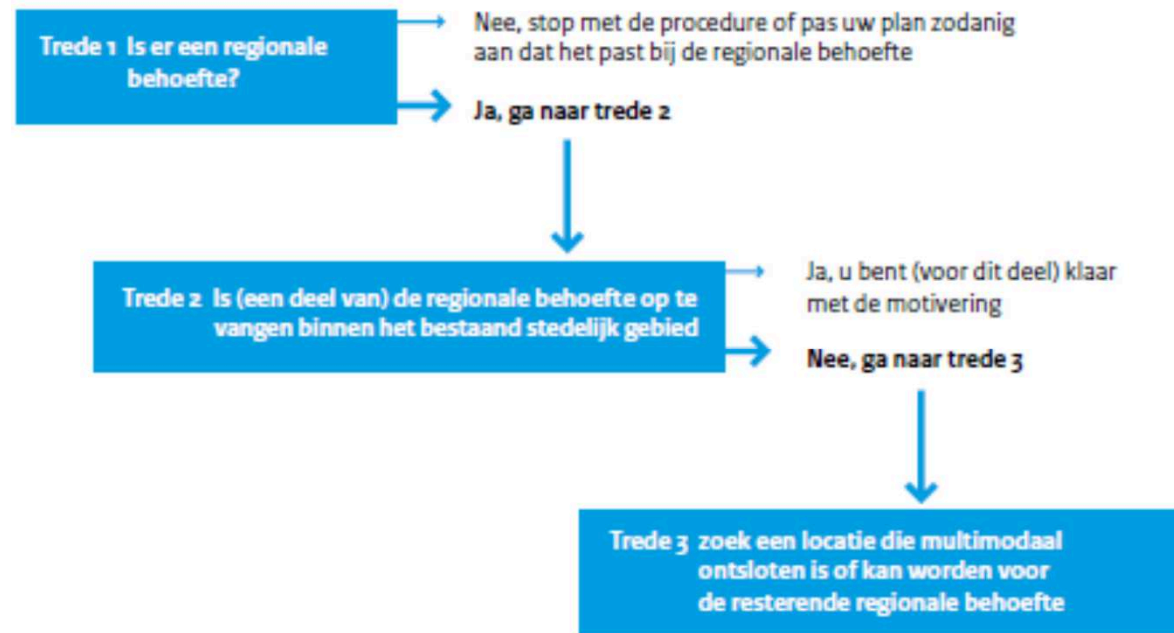
CONVENANT AANPAK LEEGSTAND KANTOREN

- Doel: goed functionerende kantorenmarkt + terugdringen overaanbod
- Regionale planning en programmering
- Provincies als regisseur
- Regionale kantorenfondsen
- Inspanningsverplichtingen marktpartijen
- Monitoring

STAND VAN ZAKEN??



LADDER DUURZAME VERSTEDELIJKING





DE MARKT VERANDERT!

- Economische structuurveranderingen
- Krimp kantoorhoudende werkgelegenheid
- De robots komen
- Het nieuwe werken
- Opkomst E-commerce
- Vergrijzing
- Demografische krimp

*Grote gevolgen voor
Vastgoedmarkt en projectontwikkeling*



MARKTONDERZOEK





ONDERBOUWING RUIMTELIJKE PLANNEN

- Modelramingen op basis van gunstige economische scenario's
- Acquisitietaakstellingen
- Bestuurlijke afspraken uit het verleden
- Expertschattingen en ervaringen elders

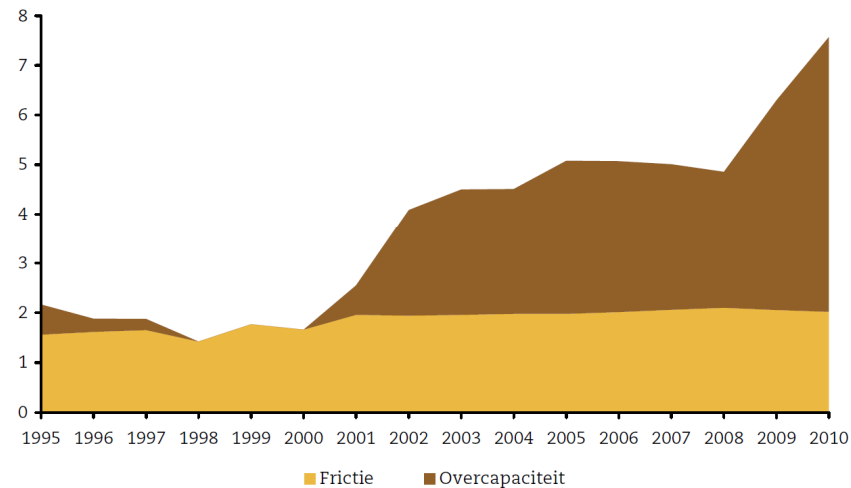
MARKTONDERZOEK ONTBREEKT



EIGENLIJK WETEN WE HET WEL!

COBOUW 2004: Kantorenmarkt kampt met een recordleegstand

Figuur 2.2 Frictieleegstand en overcapaciteit, in miljoen vierkante meter



Bron: Bak, EIB



MARKTPARTIJEN





POLITIEK

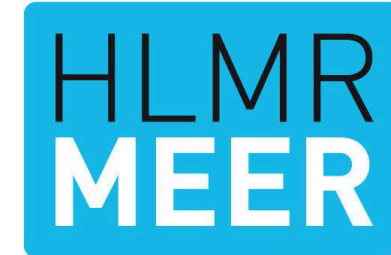




HET ANTWOORD



cities
are more
important
than
countries



Onderneem 't.





AFSCHEID VAN DE GROEI?







HOE NU VERDER?

- Integrale ruimtelijke visie, gericht op doorontwikkelen van de bestaande stad
 - Na groeikernen en VINEX-wijken: binnenstedelijke locaties centraal
 - Stedelijke programma's in plaats van sectorale programma's

Rijk: zorg voor de kaders

Provincies: wordt regisseur



MARKTONDERZOEK

- Regionale bedrijvigheidsdynamiek
- Programma van eisen bedrijfsmatig vastgoed
- Perspectieven bestaand vastgoed
- Marktpotenties nieuwe functies