

Leegstandsmanagement van publiek vastgoed: Pilotstudie - werkdocument
Beknopte samenvatting, conclusies en aanbevelingen

de Jonge, H; Remoy, HT; van der Voordt, DJM; Zijlstra, H; Borst, S; Rieuwerts, S; Koppels, PW

Publication date

2013

Document Version

Final published version

Citation (APA)

de Jonge, H., Remoy, HT., van der Voordt, DJM., Zijlstra, H., Borst, S., Rieuwerts, S., & Koppels, PW. (2013). *Leegstandsmanagement van publiek vastgoed: Pilotstudie - werkdocument: Beknopte samenvatting, conclusies en aanbevelingen*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Beknopte samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Leegstandsmanagement van **publiek vastgoed**

Pilotstudie - werkdocument



Colofon

Onderzoek Atelier Rijksbouwmeester:

Leegstandsmanagement van publiek vastgoed - pilotstudie
Werkdocument: samenvatting, conclusies en aanbevelingen

Van dit onderzoek is tevens een uitgebreide rapportage beschikbaar.

Onderzoeksteam:

Hans de Jonge
Hilde Remøy
Theo van der Voordt
Hielkje Zijlstra
Sjanne Borst
Sara Rieuwerts
Philip Koppels

In opdracht van Atelier Rijksbouwmeester

Faculteit Bouwkunde TU Delft, Afdeling Real Estate and Housing
Onderzoeksgroep Real Estate Management

Delft / augustus 2013

1	Verantwoord omgaan met leegstand van publiek vastgoed	4
2	Leegstand Nederlandse kantorenmarkt	6
3	Verskillende situaties vergen een verschillende aanpak	11
4	Op weg naar een afwegingsmodel	13
	Tabel transformatie/afstootmeter	14
5	Pilotstudie naar vier gebouwen in Delft	20
6	Lessen uit de vier projecten	22
	<i>Korte Geer</i>	
	<i>Paardenmarkt</i>	
	<i>Van Der Burghweg</i>	
	<i>Kanaalweg</i>	
7	Reflectie en conclusies	27
8	Agenda vervolgonderzoek	29

1. Verantwoord omgaan met leegstand van publiek vastgoed

In Nederland staat veel kantoorruimte leeg. Ook in andere delen van de vastgoedmarkt komt veel leegstand voor, bijvoorbeeld in winkelvastgoed, kerken en (ander) cultureel erfgoed. Door de afnemende bevolkingsgroei en hier en daar ook krimp, de financiële crisis, en nieuwe manieren van werken is de verwachting dat de leegstand de komende jaren verder zal toenemen. Ook in de kantoren-vastgoedportefeuille van het Rijk komt veel leegstand voor. Door concentratie van rijkskantoren en invullen van 'het nieuwe werken' is minder kantoorruimte nodig. De Rijksgebouwendienst (Rgd) staat voor de opgave om tot 2020 ruim een kwart van haar kantoren af te stoten, zowel huurpanden als kantoren in eigendom. De totale rijksopgave is nog groter. Ook monumentale gevangenissen, kazernes, archieven, militaire terreinen en dergelijke staan op de nominatie om afgestoten te worden. Alle vrijkomende gebouwen en terreinen worden verkocht via het RVOB: het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf. De overheid zoekt naar mogelijkheden om dit vastgoed voor een zo hoog mogelijke prijs af te stoten, maar wel op een maatschappelijk verantwoorde manier. Dat wil zeggen: zonder al te grote verstoringen op de vastgoedmarkt (balans vraag-aanbod, waarde en waardeontwikkeling), met aandacht voor de gevolgen van afstoot voor de vastgoedportefeuille als geheel, en rekening houdend met de gevolgen voor de locatie (directe omgeving, stadsdeel, gemeente) qua (mix van) functies, levendigheid en bedrijvigheid.

Een belangrijke vraag in dit verband is: wat zijn de kansen en obstakels voor het afstoten van leegstaand publiek vastgoed en/of het herbestemmen en transformeren naar nieuwe functies, zowel op objectniveau als voor de vastgoedportefeuille van de overheid als geheel? En wat is de invloed van afstoten en/of herbestemmen op gebiedsniveau? Anders geformuleerd: welke overwegingen zijn van belang bij de keuze tussen aanhouden of afstoten en wel of niet transformeren en - bij combinatie van afstoten en transformeren - in welke volgorde? Het Atelier Rijksbouwmeester heeft de TU Delft gevraagd om invulling te geven aan dit vraagstuk, door middel van onder andere het opstellen van leegstandskarten en een pilotstudie naar vier gebouwen uit de rijksvastgoedportefeuille, alle vier gelegen in Delft. Het onderzoek focust op leegstand van kantoren.

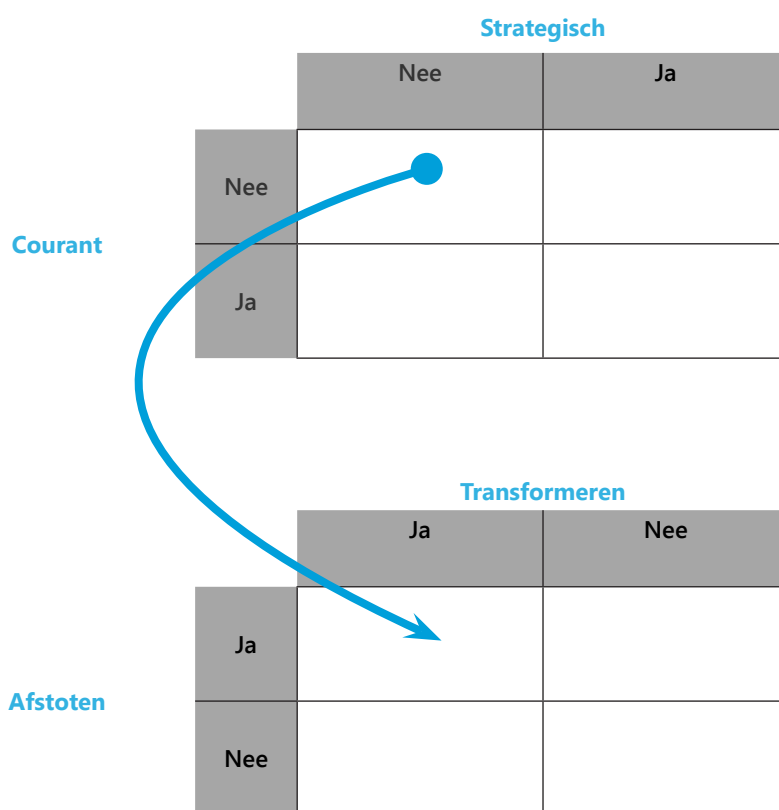
Overwegingen bij de keuze tussen aanhouden/afstoten en/of transformeren

De keuze tussen aanhouden of afstoten en wel of niet transformeren en herbestemmen van een leegstaand pand hangt zowel af van de haalbaarheid (voldoende vraag vanuit de markt, voldoende potenties van de locatie en het gebouw, financiële haalbaarheid) als van de wenselijkheid, vanuit het perspectief van de eigenaar/gebruiker en de samenleving. Het huisvestingsbeleid van de Rijksoverheid is gericht op huisvesting van eigen activiteiten en diensten. Dit houdt in dat een pand dat niet (meer) geschikt is voor huisvesting van rijksfuncties in principe wordt afgestoten.

Samengevat leidt dit tot drie criteria die van belang zijn bij de afweging aanhouden/afstoten en wel/niet transformeren:

1. Courant/geschikt voor continuering huidige functie (markt, locatie, gebouw) voor eigen huisvesting
2. Courant/geschikt voor nieuwe functie (markt, locatie, gebouw) voor eigen huisvesting nieuwe functie
3. Strategisch belang van het gebouw voor de vastgoedportefeuille van het rijk

De bovenstaande overwegingen zijn hieronder schematisch weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Invloedfactoren op besluitvorming per gebouw in portefeuille. Vastgoed dat strategisch en courant is wordt noch afgestoten, noch getransformeerd. Niet strategisch en niet courant vastgoed kan beter worden afgestoten en/of getransformeerd.

2. Leegstand Nederlandse kantorenmarkt

Het kantorenaanbod in Nederland bedroeg eind 2012 7,9 miljoen m² vvo, een toename van 5% ten opzichte van een jaar eerder (zie kaarten leegstand eind 2011, p. 8-10). Hiervan stond 7,2 miljoen m² daadwerkelijk leeg. Een groot deel van de leegstand is structureel: leegstand van dezelfde m² over een periode van drie jaar of langer. Per regio zijn de verschillen groot. In de provincies Groningen, Friesland en Zeeland is de kantorenvorraad klein en is de leegstand laag, zowel absoluut als percentueel. Enkele uitschieters daargelaten is de hoogste leegstand zowel percentueel als absoluut te vinden in de gemeenten in de Randstad.

Vervangingsmarkt en kansloze gebouwen

De kantorenmarkt kan geclassificeerd worden als een vervangingsmarkt. Kantoorgebruikers verhuizen naar nieuwe gebouwen en locaties tegen aantrekkelijke huren en laten een leeg gebouw achter. Bestaande gebouwen en locaties verouderen in rap tempo. Een toenemend deel van het aanbod is verouderd en zal zonder aanpassing moeilijk verhuurbaar zijn, ook bij economisch herstel. Voor een aantal gebouwen kan de term 'kansloos aanbod' worden gebruikt. Dit is kantoorruimte die niemand wil huren, ook niet na renovatie. Daarnaast is een groot aantal gebouwen 'kansarm'. Hier is op zijn minst een flinke neerwaartse huuraanpassing of renovatie noodzakelijk, maar ook dat biedt geen garantie op verhuur in de huidige markt. Zeker niet voor gebouwen die zijn gedateerd en op verouderde locaties staan.

Naast financiële problemen (huurderving en waardevermindering) hebben leegstaande gebouwen een negatieve invloed op hun directe omgeving. Leegstaande gebouwen worden vaak niet goed onderhouden en verloederen snel. In gebieden met veel leegstand is weinig toezicht, en komt vandalisme en sociale onveiligheid veel voor. Gebouwen en locaties verliezen aan waarde. Herbestemming of sloop is voor deze gebouwen vaak de enige oplossing. Door veel deskundigen wordt leegstand vooral gezien als een locatieprobleem. Voor een slecht gebouw op een goede locatie kan het dus wél zinvol zijn om het op te knappen en weer te verhuren als kantoorgebouw.

Krimpregio's en monofunctionele kantoorlocaties

Tot de probleemlocaties horen kantoorlocaties uit de jaren tachtig, gelegen langs de snelweg of ringwegen, die slecht bereikbaar zijn met openbaar vervoer en met parkeernormen die niet voldoen aan de huidige vraag. De kantorenleegstand is zowel in absolute als relatieve zin het hoogst in de Randstad en de regio Eindhoven (kaart structureel leegstaande kantoorpanden, p10). Met de meeste kantoorgebruikers, de meeste verhuizingen en de grootste dynamiek, zijn dit ook de markten waar commerciële partijen het (nog steeds) interessant vinden om te investeren. De 5 grootste kantoormarkten zijn Amsterdam, Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Eindhoven. De leegstand in Den Haag, Rotterdam en Utrecht is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde, ca 14-15%. Amsterdam heeft de laatste 10 jaren een hogere leegstand, rond 18%. De grote "leegstandsmarkten" liggen in gemeenten rondom de grote

kantoormarkten, zogenaamde "satellietmarkten" (zie kaarten aanbod p.8 en structurele leegstand p.9). Bij krapte en hoge prijzen in de Amsterdamse markt wijken organisaties uit naar markten in de regio, zoals Amstelveen, maar in een ruime markt trekken deze bedrijven weer terug naar hun thuismarkt. De grote leegstandsmarkten zijn in kaart gebracht, en omvatten o.a. Gouda, Leidschendam-Voorburg, Rijswijk, Nieuwegein, en Amstelveen.

Een kleiner probleem qua vierkante meters, maar potentieel een groter maatschappelijk probleem vormt de leegstand in de krimpregio's. Gemeenten zoals Hulst (kaart aanbod, p.8), Winterswijk en Hogeveen (kaart structurele leegstand, p.9) zijn hier voorbeeld van. In deze regio's is leegstand van kantoren meestal geen resultaat van een vervangingsmarkt, maar van bedrijven die wegtrekken naar de Randstad, krimpen of sluiten. In deze regio's is leegstand dus ook een symptoom van het verlies van kantoorbanen. Hergebruik is vaak geen alternatief, omdat er geen vraag is naar andere functies. Als deze gebouwen eenmaal leeg komen te staan, is sloop vaak de enige optie. De stedelijke en maatschappelijke gevolgen zullen groot zijn.

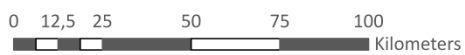
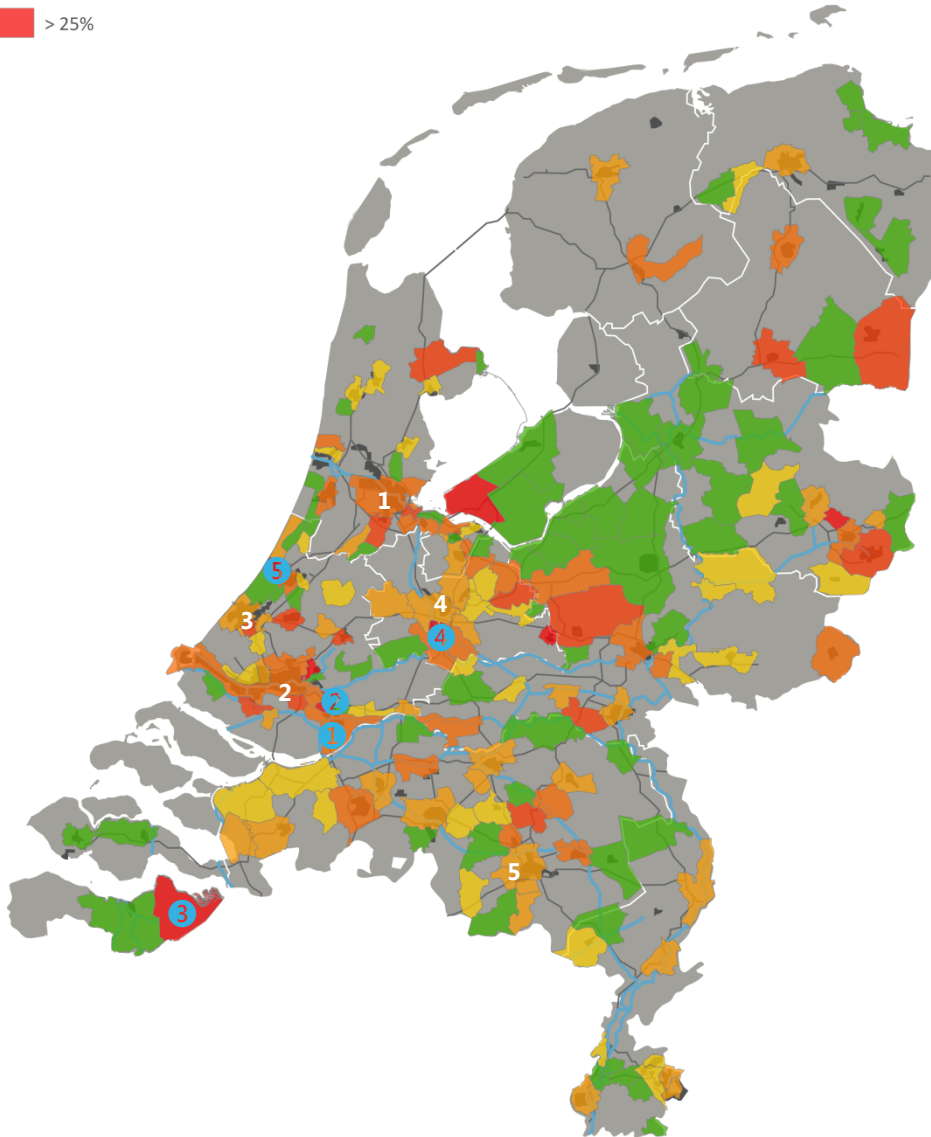
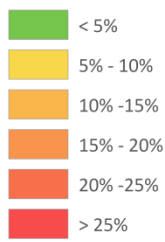
Huidige leegstand, ontwikkelingen in het verleden en toekomstverwachtingen

De volgende drie kaarten geven een beeld van de leegstand eind 2011 (zie voor de ontwikkeling van leegstand in de Nederlandse kantorenmarkt vanaf 2007 de kaartenbijlage bij het complete rapport Leegstandsmanagement). Eind 2012 was de leegstand op national niveau toegenomen met 5% ten opzichte van 2011. Deze ontwikkeling in leegstand past in het beeld dat zich ontwikkeld heeft sinds 2001, na het uiteenspatten van de dot-com bubbel. Daarna liep de leegstand al snel op als resultaat van teruglopende vraag en toenemende aanbod. Door "goedkoop geld" - makkelijke toegang tot financiering van vastgoed - werden ook na 2001 nieuwe kantoorgebouwen ontwikkeld. Deze uitbreiding op de voorraad voorzag niet in een nieuwe behoefte aan ruimte, maar in vervanging voor bestaande kantoorruimte. Omdat maar een klein deel van de voorraad uit de markt werd genomen (gesloopt of getransformeerd) nam de leegstand toe. Vanaf 2008 heeft de wereldwijde financiële crisis tot een verdere toename in leegstand geleid, en ook tot besef van het probleem. Ondanks dit besef, blijft investeren in nieuw kantoorvastgoed aantrekkelijk wanneer voor een gebouw een lange termijn huurcontract gesloten kan worden. Omdat huurders aangeven behoefte te hebben aan kwalitatief goed, duurzaam vastgoed, blijven nieuwe kantoorgebouwen in een behoefte voorzien.

Een andere factor die bijdraagt aan het oplopen van de leegstand is "Het Nieuwe Werken" (HNW). Door efficiënter ruimtegebruik per fte hebben kantoorhoudende organisaties minder ruimte nodig. Naar verwachting blijft deze ontwikkeling zich voortzetten, en wordt mede hierdoor verwacht dat de leegstand op nationaal niveau tot 2020 zal toenemen tot 20-25%.

Aanbod als percentage van de voorraad

2011



Bronbestanden:
DTZ Zadelhoff
Basis Administratie Gebouwen
Kantoren in Cijfers 2011

Bewerkt door:
Real Estate & Housing
Technische Universiteit Delft

Aanbod in de 5 grootste steden

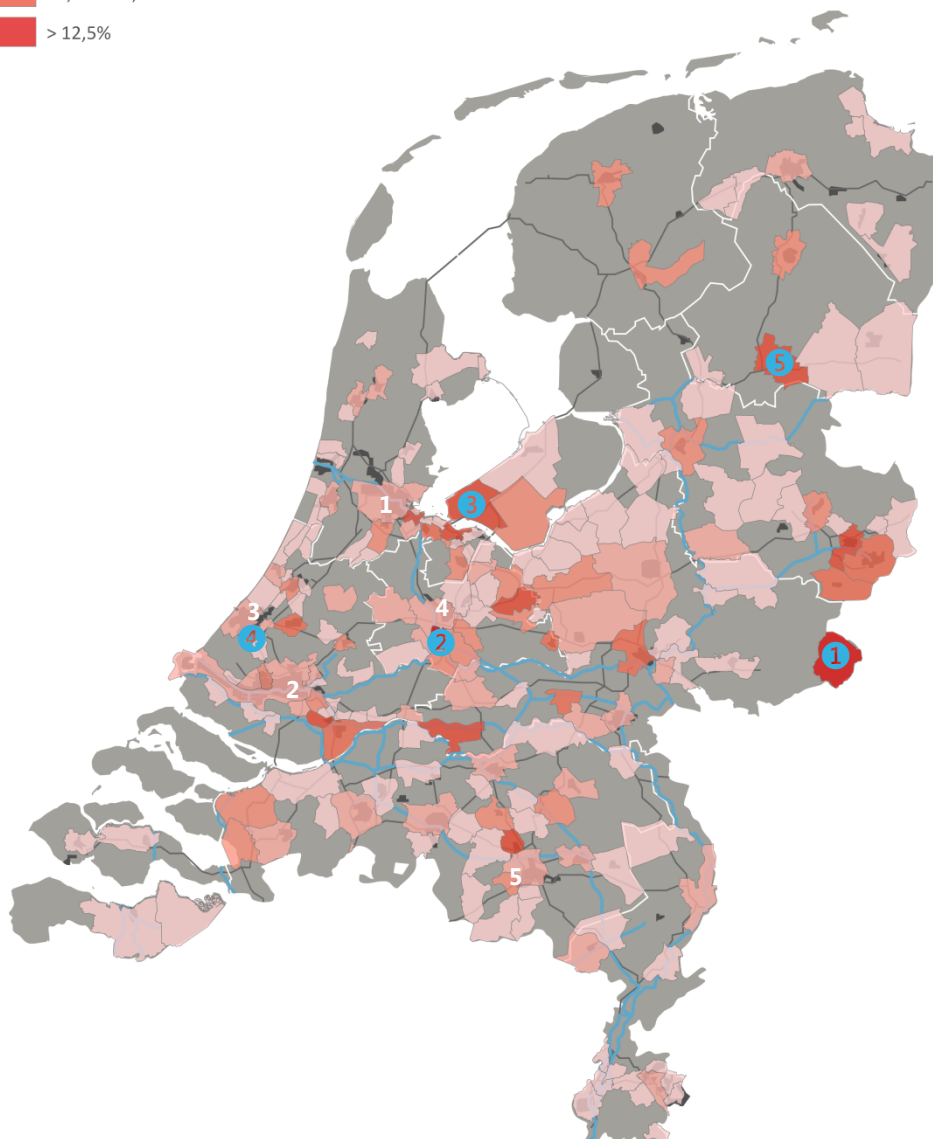
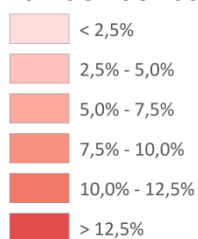
Amsterdam	18%	1
Rotterdam	18%	2
Den Haag	12%	3
Utrecht	11%	4
Eindhoven	13%	5

5 steden met het grootste aanbod

Hendrik-Ido-Ambacht	39%	1
Alblasserdam	38%	2
Hulst	34%	3
Nieuwegein	31%	4
Katwijk	29%	5

Structurele leegstand als percentage van de voorraad

2011



Bronbestanden:
DTZ Zadelhoff
Basis Administratie Gebouwen
Kantoren in Cijfers 2011

Bewerkt door:
Real Estate & Housing
Technische Universiteit Delft

Structurele leegstand in de 5 grootste steden

Amsterdam	4%	1
Rotterdam	4%	2
Den Haag	3%	3
Utrecht	3%	4
Eindhoven	5%	5

5 steden met de grootste structurele leegstand

Winterswijk	19%	1
Nieuwegein	13%	2
Almere	12%	3
Rijswijk	12%	4
Hoogeveen	12%	5

Structureel leegstaande kantoorpanden minimaal 30% leegstand in 3 opeenvolgende jaren

2011

Gebouwgrootte (in m² v.v.o.)

- 500 - 1.000 •
- 1.000 - 2.500 •
- 2.500 - 5.000 •
- 5.000 - 10.000 •
- > 10.000 •



0 12,5 25 50 75 100
Kilometers

Bronbestanden:
DTZ Zadelhoff
Basis Administratie Gebouwen
Kantoren in Cijfers 2011

Bewerkt door:
Real Estate & Housing
Technische Universiteit Delft



Structurele leegstand m²

Amsterdam	1,1 miljoen m ²
Rotterdam	0,6 miljoen m ²
Den Haag	0,5 miljoen m ²
Utrecht	0,3 miljoen m ²
Eindhoven	0,2 miljoen m ²

3. Verschillende situaties vergen een verschillende aanpak

De grote verschillen in kansen en knelpunten tussen krimpregio's en groeiregio's en tussen monofunctionele en multifunctionele locaties pleiten voor een locatieafhankelijke aanpak van leegstand. In krimpregio's bestaat het risico dat afstoot van vastgoed alleen mogelijk is tegen een lage verkoopprijs onder de boekwaarde, WOZ waarde en taxatiewaarde. De vraag is echter of de waarde in de toekomst toe gaat nemen: Het risico op waardevermindering in de toekomst is in krimpgebieden groot. Als er ook geen kapitaalkrachtige vraag is naar andere functies, is herbestemming hier geen oplossing. In gebieden met een sloopopgave, waar voor alle functies een kwantitatieve krimp wordt verwacht, zal de Rijksoverheid deze optie serieus moeten overwegen dan wel haar financieel verlies moeten accepteren en het pand beschikbaar kunnen stellen voor minder kapitaalkrachtige maatschappelijke functies. Eveneens bestaat het risico op verpaupering, verdere waardedaling en een negatief imago van het rijk als vastgoed leeg komt te staan en leeg blijft staan. Verhuur tegen een omzetterelateerde huur kan een tijdelijke oplossing zijn, als hier vraag naar is. Hiermee kan een besluit tot afstoot uitgesteld worden, of kan de leefbaarheid van het gebied in stand gehouden worden gedurende een afstootprocedure.

In groeiregio's zijn er veel mogelijkheden voor afstoot. De vastgoedmarkten zijn hier dynamischer, met een hogere (bruto) opname. Dit geldt ook voor de huisvesting van het rijk zelf: hier zijn verscheidene rijksdiensten gehuisvest en een gebouw dat door de ene dienst wordt afgestoten, zou opgenomen kunnen worden door een andere dienst. Afstoot van courant vastgoed op een goede locatie kan een goede verkoopprijs genereren, hoewel de huidige markt een kopersmarkt is waardoor de opbrengsten lager kunnen liggen. Transformatie naar een andere functie kan soelaas bieden in (over)verzadigde kantoormarkten. Een inschatting van de potentiële financiële waarde en mogelijke waardecreatie is nodig alvorens tot herbestemming wordt overgegaan. In de groeikernen van de Randstad kan transformatie tot een hogere toekomstwaarde leiden dan voortgezet gebruik als kantoor. Afstoot van grote metrages kan in de huidige markt echter marktverstoring werken. De Rijksoverheid heeft als een van de weinige actoren in deze markt de middelen om anticyclisch te investeren. Vastgoed aanhouden en tijdelijk te verhuren kan een betere optie zijn dan nu verkopen, zowel voor de waardeontwikkeling van het vastgoed als voor de beeldvorming van de Rijksoverheid.

Het probleem van de krimpregio's is - op een kleiner schaalniveau - vergelijkbaar met de problematiek van monofunctionele kantoorlocaties. Hoewel het merendeel van de kantoorlocaties in groeiregio's liggen, staat het toekomstig gebruik van de locaties ter discussie. Afstoot van kantoorvastgoed op dit soort locaties is vaak alleen mogelijk tegen een lage verkoopprijs, onder de boekwaarde, WOZ waarde en taxatiewaarde. Ook hier is er risico op verdere waardevermindering in de toekomst. De groeiregio's kennen een vraag naar andere functies, zodat herbestemming een oplossing zou kunnen bieden. Deze optie vereist een zorgvuldige inschatting van de potentiële financiële waarde en mogelijke

waardecreatie. Op monofunctionele kantoorlocaties kan waardecreatie door herbestemming weleens tegenvallen; de locaties hebben veelal niet de kwaliteiten die gewenst zijn voor bijvoorbeeld een woonomgeving. Transformatie van een pand is dan alleen haalbaar als onderdeel van een locatietransformatie. Leeg laten staan is echter geen oplossing; hierdoor ontstaat risico op verpaupering, verdere waardedaling en een negatief imago van het rijk. Verhuur tegen een omzetgerelateerde huur kan een tijdelijke oplossing zijn, mits hier vraag naar is. Hiermee kan de leefbaarheid van het gebied in stand gehouden worden en een besluit tot afstoot uitgesteld worden, tot een mogelijke locatietransformatie op gang komt of gedurende een afstootprocedure.

De verschillende situaties vergen een verschillende aanpak, maar delen ook een aantal aspecten, die van invloed zijn op de besluitvorming. Door deze aspecten te vertalen naar besluitvormingscriteria, kan een afwegingsmodel worden ontwikkeld voor de afstoot van rijksvastgoed.

4. Op weg naar een afwegingsmodel

Het is belangrijk dat de overheid helder en transparant is in haar vastgoedbeleid en criteria vaststelt voor een zorgvuldige afweging tussen verkopen aan de hoogste bidder of (ook) rekening houden met de effecten van consolideren, renoveren, transformeren, verkopen of slopen voor de locatie, de buurt, de gemeente waarin het vastgoed is gelegen, en de samenstelling van de vastgoedportefeuille van rijk en gemeente. Een belangrijk uitgangspunt voor de afweging door-exploiteren of afstoten en aanhouden van de huidige functie of (laten) transformeren zijn de huisvestingsdoelstellingen van de Rijksoverheid. Daarnaast vervult de Rijksoverheid een voorbeeldfunctie door vastgoed op een zo verantwoord mogelijke manier af te stoten, om zo bij te dragen aan een gezonde vastgoedmarkt (Spies, 2012). Op basis van deze twee uitgangspunten zijn in deze pilotstudie criteria ontwikkeld voor de afweging wel/niet transformeren en/of behouden/afstoten. De criteria zijn samengevat in een checklist, de Transformatie/afstootmeter (Tabel 1). Hierin zijn de inzichten verwerkt uit bestaand instrumentarium van de TU Delft en de Rijksgebouwendienst, zoals de Transformatiemeter, Herbestemmingswijzer, ABCD[Ⓢ] analyse en ABC scan. In de checklist wegen de specifieke rol van de Rijksoverheid en de vastgoedportefeuille van de overheid zwaar mee. Per criterium kan worden vastgesteld of de huidige situatie aanleiding geeft tot behouden of afstoten, wel of niet transformeren, en in welke volgorde. De bevindingen en het gewicht dat het rijk aan elk aspect toekent bepalen uiteindelijk welke keuze het best past bij de rol van de Rijksoverheid.

Door alle criteria zorgvuldig te onderzoeken en door te lichten op gunstig/ongunstig voor aanhouden/afstoten en wel/niet transformeren en in welke volgorde kan een weloverwogen besluit worden genomen. We adviseren om hiervoor een workshop te organiseren, de deelnemers eerst individueel een analyse te laten uitvoeren, en elkaars bevindingen uit te wisselen en te bediscussiëren. Het is verstandig om dit in twee rondes te doen: eerst intern (b.v. alleen medewerkers van Atelier Rijksbouwmeester), daarna ook met externen (b.v. gemeente, bewoners). De criteria zijn geclusterd in vier thema's: markt, locatie, gebouw en portefeuille. Per thema zijn vragen en stellingen geformuleerd die samen met de benodigde data en verkennende analyses gebruikt worden om tot een afweging te komen.

Tabel 1: Transformatie/afstootmeter

	Transformeren		Afstoten		Volgorde*		
	Ja/Nee	Ja	Nee	Ja	Nee	T-A	A-T
Markt							
Vraag naar huisvesting rijksfunctie(s)							
Lokale marktvraag huidige functie							
Lokale marktvraag andere functie(s)							
Negatieve invloed afstoten lokale markt							
Boekwaarde hoger dan marktwaarde							
Samenwerking lokale actoren mogelijk							
Conflicterende belangen actoren							
Locatie/gebied							
Strategisch belang locatie rijk							
Strategisch belang locatie gemeente							
WRO staat transformatie toe							
Bestemmingsplan staat transformatie toe							
Potentie locatie voor nieuw gebruik							
Verpaupering door leegstand							
Concentratie gebouwen lage huurprijs							
Marktinteresse aanpak locatie							
Gebouw							
Cultureel erfgoed							
Belang gebouw rijk							
Belang gebouw gemeente							
Potenties gebouw huidig gebruik							
Potenties gebouw nieuwe functies							
Minimaliseren leegstand en waardeverlies							
Marktinteresse aanpak gebouw							
Portefeuille							
Belang pand voor huisvesting rijk							
Spreiding/concentratie Rijkshuisvesting							
Diversificatie/specialisatie Rijkshuisvesting							
Cultuurhistorische waarde							
Financiële waarde en waardecreatie							
Anticyclisch investeren							
Voorbeeld voor de markt							
Strategisch belang, niet bovengenoemd							

Het aantal keren ja en nee en het belang hiervan bepaalt per saldo het aanbevolen besluit. Financiële overwegingen tellen voor het rijk over het algemeen zwaar mee.

* Volgorde alleen als zowel transformeren als afstoten van toepassing zijn. De volgorde wordt bepaald door de marktvraag en de mate waarin de Rijksoverheid de regie wil houden op functie en kwaliteit na afstoot.

1. **Markt:** Hoe presteert de lokale vastgoedmarkt, wie zijn de betrokken actoren, wat zijn mogelijkheden tot samenwerking, wat zijn mogelijk conflicterende belangen?

Vraag naar huisvesting rijksfunctie(s): Voordat overwogen wordt om het gebouw in de markt te zetten voor kantoorgebruik of herbestemming naar andere functies, moet eerst worden onderzocht of en welke rol het gebouw kan vervullen als huisvesting voor het rijk. Als het gebouw courante huisvesting biedt voor rijkskantoren en past binnen de huisvestingsstrategie van het rijk, wordt het gebouw niet afgestoten.

Ja: niet transformeren, niet afstoten, nee: afstoten

Lokale marktvrage huidige functie: Wat is de opname, leegstand en huurprijs in de plaatselijke markt? Als het gebouw voorziet in een lokale marktvrage, is afstoot mogelijk met behoud van de huidige functie.

Ja: niet transformeren, afstoten, nee: transformeren, niet afstoten

Lokale marktvrage andere functie(s): Bij hoge leegstand, lage opname en lage huurprijzen in de kantorenmarkt is behoud of verkoop als kantoorgebouw geen optie en is onderzoek naar de transformatiepotentie voor een andere functie noodzakelijk. Onderzoek met gebruik van de ABC scan of andere instrumenten en marktconsultatie wijst uit of het gebouw opgenomen kan worden door andere vastgoedmarkten. Zo ja, dan kan het gebouw afgestoten worden voor transformatie. In krimpparkten waar geen vraag is naar kantoren en ook niet naar andere functies, is aanhouden – eventueel met een ‘mottenballen’ benadering (gebouw afsluiten en zorgen dat technische staat op peil blijft) - of sloop de enige oplossing.

Ja: transformeren, afstoten, nee: niet afstoten

Negatieve invloed leegstand en afstoten op de lokale markt: het afstoten van grote kantoorgebouwen in een kleine vastgoedmarkt kan grote invloed hebben op het aanbod en de vastgoedprijs in de markt. In grote steden met veel dynamiek en een mix van functies is een forse vergroting van de leegstand beter op te vangen dan in kleine dorpen met weinig werkgelegenheid en geen huisvestingsvraag uit de markt zelf. Wanneer de markt al te zeer verstoord zou worden is aanhouden en/of herbestemmen een betere optie dan afstoten. In krimpggebieden biedt transformatie geen soelaas. Aanhouden voor nieuw eigen gebruik of slopen zijn hier de twee mogelijke oplossingen.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Boekwaarde hoger dan marktwaarde: Wanneer een gebouw recent is gebouwd of gerenoveerd (!) is de boekwaarde doorgaans (fors) hoger dan de huidige marktwaarde voor kantoren. Het gebouw afstoten ligt niet voor de hand.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Samenwerking lokale actoren mogelijk: gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars zijn actoren die mogelijk interesse hebben en een oplossing kunnen bieden voor overtollig rijksvastgoed. Deze actoren hebben de capaciteiten om een gebouw aan te kopen en eventueel transformeren. Andere mogelijke samenwerkingspartners in herontwikkeling zijn lokale interessegroepen en creatieve bedrijven en instellingen. Deze groepen

hebben echter vaak onvoldoende kennis en middelen om zelfstandig een gebouw aan te kopen en/of te transformeren.

Ja: transformeren, afstoten, nee: niet afstoten

Conflicterende belangen: Wanneer de Rijksoverheid uit bedrijf- of huisvesting-overwegingen verhuist en haar gebouw wil afstoten, kan dit ongewenste gevolgen hebben voor de gemeente, bijvoorbeeld als daarmee leegstand wordt gecreëerd of publieksstromen verdwijnen doordat het gebouw zijn publieksfunctie verliest. Overleg met de gemeente is dan noodzakelijk. Ook bij de afstoot van monumenten, grote gebouwen of complexen die een grote impact hebben op de plaatselijke vastgoedmarkt is samenwerking met lokale actoren zoals de gemeente noodzakelijk. Een aantal gebouwen huisvest maatschappelijke functies en/of activiteiten die van groot belang zijn voor de lokale werkgelegenheid. Wanneer de rijksoverheid zich hier terugtrekt heeft dat grote maatschappelijke consequenties.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

2. *Locatie/gebied:* Welke potenties biedt de locatie voor de huidige functie en nieuwe functies en omgekeerd: wat is de impact van transformeren en/of afstoten op de locatie en het omliggende gebied?

Strategisch belang locatie voor het rijk: een aantal rijksgebouwen staat op locaties die, al is het gebouw niet meer van belang voor de huisvesting van de Rijksoverheid, van belang kunnen zijn voor toekomstige huisvesting, of als bouwlocatie voor nieuwe gebouwen, infrastructuur of dergelijke. Dit soort locaties worden niet afgestoten. Leegstand over langere tijd is negatief voor de ontwikkeling van een locatie/gebied. Tijdelijke transformatie of verhuur biedt een oplossing bij beëindiging van huisvesting voor het rijk.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Strategisch belang locatie voor de gemeente: Veel rijksgebouwen spelen een belangrijke rol voor gemeenten in de vorm van werkgelegenheid, en/of als gebouwen die de identiteit van een locatie bepalen. Gebouwen gelegen op sleutelposities in de stad zijn belangrijk voor de ruimtelijke planning in een gemeente. Locaties en gebouwen die niet toegankelijk zijn voor het publiek, zoals penitentiaire inrichtingen, kunnen na afstoot en herbesteding mogelijkheden bieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Afstoot en/of transformatie dient plaats te vinden in overleg met de gemeente.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

WRO staat transformatie toe op locatie: bij beëindiging van het gebruik van een gebouw door de Rijksoverheid is transformatie mogelijk als de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) dat toestaat.

Ja: transformeren, nee: niet transformeren

Bestemmingsplan locatie staat transformatie toe: Als een bestemmingswijziging nodig is om transformatie mogelijk te maken, werkt dit vertragend. Samenwerking met de gemeente in het bepalen van een wijziging van het bestemmingsplan is van belang.

Ja: transformeren, nee: niet transformeren

Potentie locatie voor nieuw gebruik: Op monofunctionele kantoorlocaties is zowel nieuw kantoorgebruik als transformatie een uitdaging. In de huidige vastgoedmarkt zijn dit soort locaties minder gewild dan binnenstedelijke

locaties of andere multifunctionele gebieden. Transformatie betekent nieuw leven voor een locatie. Transformatie van monofunctionele locaties komt echter moeilijk van de grond. Afstoot zal waarschijnlijk een lage opbrengst tot gevolg hebben. Transformatie in eigen beheer kan interessant zijn, al dan niet als tijdelijke oplossing, om waardevermindering te voorkomen. Gebiedsgerichte transformatie kan eveneens een oplossing zijn.

Ja: transformeren, nee: niet transformeren

Verpaupering door leegstand: Leegstand leidt tot verpaupering van locaties en complete gebieden. Leegstand leidt ook tot waardeverlies van omliggend vastgoed. Een gebouw of locatie leeg laten staan kan zeer negatieve gevolgen hebben voor de locatie, afhankelijk van de grootte van het gebouw en in hoeverre het gebouw bepalend is voor de locatie. Middelen tegen verpaupering zijn tijdelijk gebruik, en/of transformatie met nieuw gebruik, of in het uiterste geval sloop.

Ja: transformeren, nee: niet transformeren

Concentratie gebouwen lage markthuur: veroudering en verpaupering van een gebied leidt tot concentratie van lage huren. Als een koper gevonden kan worden, kan afstoot voor een lage prijs een goede oplossing zijn. Voor een koper is transformatie een mogelijke aanpak.

Ja: transformeren, afstoten, nee: niet transformeren, afstoten

Marktinteresse aanpak locatie: Zonder interesse van een marktpartij of een gemeente komt afstoot niet van de grond. Als er geen interesse is in aankoop, behoren tijdelijke verhuur of sloop tot de mogelijke ingrepen.

Ja: afstoten, nee: niet afstoten

3. **Gebouw:** Welke potenties bieden de functionele, technische en architectonische kenmerken van een leegstaand gebouw voor continuering van de huidige functie of herbestemming naar nieuwe functies? Welke kosten zijn hiermee gemoeid en wat zijn de baten, voor wie? Wat kan en mag er met het gebouw op basis van vigerende regelgeving?

Cultureel erfgoed: hergebruik en herbestemming is een goede manier om de toekomst van cultureel erfgoed met een monumentenstatus veilig te stellen. Afstoten kan, mits goede afspraken worden gemaakt over de aanpak, behoud en herontwikkeling van het gebouw.

Ja: transformeren, niet afstoten, nee: afstoten

Belang gebouw rijk: gebouwen die van strategisch belang zijn voor de huisvesting van de Rijksoverheid worden niet afgestoten. Niet strategisch, marktconforme gebouwen, kunnen afgestoten worden. Voor gebouwen met cultuurhistorische waarde dient de overheid heldere voorwaarden te formuleren voor de aanpak en behoud van waarden bij herontwikkeling van het gebouw.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Belang gebouw gemeente: voor gebouwen die van strategisch belang zijn voor de gemeente is overleg met de gemeente over de gevolgen van en voorwaarden voor afstoten nodig. Een optie is dat de gemeente het beheer van deze gebouwen op zich neemt.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Potenties gebouw huidig gebruik: met gebruik van bijv. de leegstandrisicometer, de ABC scan en marktconsultatie kan onderzocht worden wat de potentie van het gebouw in het huidige gebruik is.

Ja: niet transformeren, nee: transformeren

Potenties gebouw nieuwe functies: met gebruik van tools zoals de transformatiemeter, de abcd scan of de ABC scan kan uitgezocht worden in hoeverre het gebouw geschikt is voor nieuw gebruik, kijkend naar functionele, technische, financiële, cultuurhistorische, architectonische en juridische aspecten zoals de vigerende bestemming volgens het bestemmingsplan.

Ja: transformeren, nee: niet transformeren

Minimaliseren leegstandskosten en waardeverlies nodig: leegstand kan leiden tot veroudering wat weer leidt tot waardeverlies. Als het gebouw overtollig is, heeft (tijdelijke) verhuur, afstoot en/of transformatie de voorkeur boven (langdurige) leegstand. Een uitzondering vormen gebouwen die van strategisch belang zijn voor de huisvesting van de Rijksoverheid, en daardoor tijdelijk leeg kunnen worden gelaten. In markten waarin gebouwen niet of moeilijk verkocht en verhuurd kunnen worden leidt afstoot en transformatie tot waardeverlies. Het is beter om het gebouw tijdelijk aan te houden en hiervoor tijdelijk nieuw gebruik zoeken.

Ja: niet transformeren, niet afstoten, nee: afstoten

Marktinteresse aanpak gebouw: als de markt veel interesse toont om een gebouw aan te pakken kan het gebouw afgestoten worden met bijgeleverde voorwaarden voor gebruik en transformatie. Gebrek aan marktinteresse leidt tot lage verkoopopbrengsten. Hierbij moet een afweging gemaakt worden om het gebouw aan te houden of alsnog af te stoten. Een lage verkoopprijs dient afgewogen te worden tegen de kosten en opbrengsten die het langer aanhouden van het gebouw met zich meebrengt.

Ja: afstoten, nee: niet afstoten

4. **Portefeuille:** *Wat betekent afstoten en/of transformeren voor de vastgoedportefeuille van het rijk?*

Belang pand voor huisvesting rijk: courante en/of strategisch belangrijke gebouwen, dan wel gebouwen op strategisch belangrijke locaties kunnen beter niet worden afgestoten.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Spreiding/concentratie en diversificatie/specialisatie rijkshuisvesting: bij herstructurering van de rijksoverheid door krimp en centralisatie van rijksdiensten wordt de rijkshuisvesting geconcentreerd. Afstoten van rijksvastgoed in krimpgebieden leidt veelal tot leegstand, verpaupering, en waardeverlies. De maatschappelijke kosten kunnen weleens hoger uitvallen dan de baten. Sloop of afstoot naar lokale initiatieven zijn veelal de enige oplossingen, al leiden deze tot een opbrengst lager dan de boekwaarde.

Ja: afstoten, nee: niet afstoten

Cultuurhistorische waarde: de Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed, en heeft een zorgplicht voor vastgoed dat wordt afgestoten. Afstoot is mogelijk, maar alleen in goed overleg met de koper. Als het gebouw op een strategisch belangrijke

locatie ligt kan een positieve waardeontwikkeling van cultureel erfgoed een reden zijn om het vastgoed aan te houden. Gekeken moet worden of de gebruikswaarde en de monumentale waarde in balans zijn of in balans kunnen worden gebracht om voortgezet gebruik mogelijk te maken.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Potentiele financiële waarde en waardecreatie: zicht op toekomstig waardegroei, door verwachte marktwerking of door locatieontwikkeling, kunnen redenen zijn om een gebouw aan te houden en tijdelijk te verhuren of actief leegstandbeheer uit te oefenen. Een risico bij het aanhouden van vastgoed dat niet gebruikt wordt is waardeverlies. Het rijk heeft door haar omvang van vastgoedportefeuille en financiële middelen de mogelijkheid om *anticyclisch te investeren*. Afstoten van vastgoed in een verzadigde markt is alleen mogelijk tegen een relatief lage verkoopprijs, vaak onder de boekwaarde, WOZ waarde en taxatiewaarde. Het vastgoed aanhouden voor tijdelijk gebruik kan waardeverlies beperken en in groeigebieden tot waardegroei leiden.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

Voorbeeld voor de markt: Rijksvastgoed wordt ontwikkeld, gekocht en beheerd met belastinggeld. De Rijksoverheid heeft als wetgevend en beleids- orgaan een belangrijke voorbeeldfunctie voor de vastgoedmarkt. De Rijksoverheid dient daarom zorgvuldig om te gaan met het rijksvastgoed. Duurzaam vastgoedbeheer op financieel, milieu en maatschappelijk niveau is noodzakelijk; als rijksvastgoed overtollig wordt, heeft het rijk een zorgfunctie voor het vastgoed.

Ja: transformeren, niet afstoten, nee: niet transformeren, afstoten

Strategisch belang, niet bovengenoemd: Vastgoed met bijvoorbeeld een hoge symbolische waarde voor het Rijk of voor het land kan beter niet worden afgestoten. Bij dreigende leegstand is transformatie om het gebouw geschikt te maken voor nieuw eigen gebruik een betere optie.

Ja: niet afstoten, nee: afstoten

5. Pilotstudie naar vier gebouwen in Delft

Om meer inzicht te krijgen in de kansen en obstakels van portefeuille- en gebiedsgericht transformeren heeft Atelier Rijksbouwmeester aan de TU Delft gevraagd een pilotstudie op te zetten naar de transformatiepotentie van vier gebouwen in Delft en overwegingen voor de keuze: aanhouden, afstoten tegen de hoogste prijs of afstoten onder bepaalde voorwaarden. Aan deze opdracht is op de volgende wijzen invulling gegeven:

Marktanalyse: inventarisatie van de leegstand op de kantorenmarkt: nationaal, regionaal en lokaal: binnen de gemeente Delft.

Stakeholdersanalyse: Inventarisatie van betrokken actoren, mogelijkheden tot samenwerking en mogelijk conflicterende belangen.

Instrumentarium: Inventarisatie en analyse van bestaande instrumenten om de haalbaarheid van transformatie in kaart te brengen, op voorraadniveau en op objectniveau, en integratie van bruikbare componenten uit verschillende instrumenten in een tool voor een transformatiescan.

Gebouwanalyses: Analyse van vier bestaande gebouwen in Delft die thans leeg staan of met dreigende leegstand te kampen hebben, met behulp van de aangepaste transformatiemeter en de ABCD[Ⓢ] analyse methode van de TUD, en bespreking van deze gebouwen in een workshop met Atelier Rijksbouwmeester, De TU Delft en Gemeente Delft.

Markt: Hoe presteert de lokale vastgoedmarkt, wie zijn de betrokken actoren, wat zijn mogelijkheden tot samenwerking, en wat zijn mogelijk conflicterende belangen?

In Delft is onder meer marktvraag naar woningen, culturele functies en aan onderwijs en onderzoek gelieerde functies.

Locatie/gebied: Welke potenties biedt de locatie voor de huidige functie en nieuwe functies en omgekeerd: wat is de impact van transformeren en/of afstoten op de locatie en het omringende gebied?

De locaties in de binnenstad of aan de rand van de binnenstad of op de campus van de TU Delft bieden mogelijkheden voor woningen en bedrijvigheid. Gerichte herbestemming naar nieuwe functies waarbij rekening wordt gehouden met het karakter en de bestaande functies in de omgeving versterkt de aantrekkelijkheid van de locatie en biedt kansen voor revitalisering van het omringende gebied.

Gebouw: Welke potenties bieden de functionele, technische, architectonische kenmerken van een leegstaand gebouw voor continuering van de huidige functie of herbestemming naar nieuwe functies? Welke kosten zijn hiermee gemoeid en wat zijn de baten, voor wie? Wat kan en mag er met het gebouw op basis van vigerende regelgeving?

De vier onderzochte gebouwen zijn transformeerbaar naar nieuwe functies. Behoud van cultuurhistorische waarde is hierbij een vereiste. Omvangrijke gebouwen zijn moeilijk in één keer af te stoten. Gefaseerde transformatie en/of tijdelijke transformatie kan hiervoor een oplossing bieden.

Portefeuille: Wat betekent afstoten en/of transformeren voor de vastgoedportefeuille van het rijk?

Het kan van belang zijn om gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische of maatschappelijke waarde in de eigen portefeuille te houden om daarmee de regie te houden over gebruik en aanpassingen. Het is aan te bevelen om het leegstandsmanagement van publiek vastgoed te differentiëren naar de omvang en locatie van leegstand, op binnenstedelijke locaties met een aantrekkelijke functiemix, aan de randen van de stad, langs de snelweg, of op monofunctionele kantoorlocaties.

6. Lessen uit de vier projecten

De gebouwen in de pilotstudie zijn getoetst op drie criteria:

1. Geschiktheid continuering huidige functie voor eigen huisvesting op grond van de huidige markt-, locatie- en gebouweigenschappen.
2. Geschiktheid voor nieuwe functie voor eigen huisvesting op grond van de huidige markt-, locatie- en gebouweigenschappen.
3. Belang van het gebouw voor de vastgoedportefeuille van het rijk

De pilotstudie laat zien, dat transformatie en herbestemming functioneel en technisch haalbaar is, maar juridisch en financieel-economisch de nodige obstakels met zich meebrengt. Ook de afstootbaarheid aan de markt verschilt per pand.

Het pand *Korte Geer 11a* ligt in de binnenstad en heeft met haar status van rijksmonument cultuurhistorische waarde. Voor verkoop of verhuur van het gebouw is het belangrijk om rekening te houden met de ontwikkelingen van het naastgelegen voormalige legermuseum. Een mogelijkheid is om het gebouw eerst tijdelijk te transformeren tot meer duidelijkheid en zekerheid bestaat over de plannen hiervoor.

De hoge kwaliteit en historische waarde van de voormalige Artilleriemagazijn en -kazerne, het pand aan de *Paardenmarkt* moet eveneens behouden blijven. Er zijn partijen die graag in de Paardenmarkt huisvesting vinden, maar te klein zijn voor het hele gebouw. Een langlopende ontwikkeling van de Paardenmarkt kan hier een oplossing zijn, samen met mogelijke initiatiefnemers en gebruikers, de Rijksgebouwendienst en de Gemeente Delft.

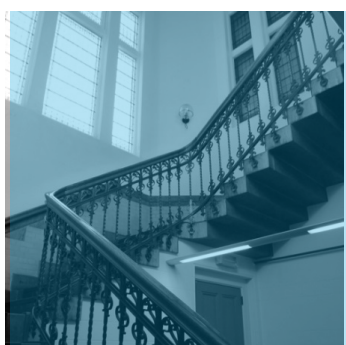
De strategische ligging van het voormalige pand van Rijkswaterstaat aan de *Van Der Burghweg 1A, B en C* aan de kop van de TU Delft campus, tussen TU, TNO, Delftechpark, Technopolis en Station Delft Zuid, biedt kansen voor gebruik door partijen gelieerd aan verschillende sectoren: universiteit, technisch onderzoek, bedrijven, studenten, etc. Het huidige tijdelijk gebruik wijst uit dat het pand in een behoefte voorziet voor kleine start-ups die gelieerd zijn aan de universiteit.

Het pand van DUWO aan de *Kanaalweg 4* is een rijksmonument en kent een hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast is het gebouw, net als het pand Kortegeer 11, gelegen op een sleutellocatie voor de verbinding tussen de TU Delft campus en de binnenstad van Delft. Het risico is groot, dat wanneer de Rijksoverheid deze gebouwen afstoot naar de markt, dit nadelig kan zijn voor ontwikkelingen in de stad Delft. Hiervoor is nauw overleg met de gemeente Delft nodig.

Korte Geer 11a

Een goede locatie in de binnenstad maakt het gebouw aan de Korte Geer 11a een interessant object voor herbestemming. De locatie maakt dit gebouw geschikt voor veel vormen van wonen en werken. Het gebouw kan echter niet los worden gezien van het naastgelegen legermuseum, dat ook leeg komt en waarvoor nieuw gebruik wordt gezocht. Hierbij is het gewenst een enkele partij te vinden voor tijdelijk gebruik, waarbij te denken is aan 10-20 jaar tot een definitieve invulling voor het gebouw gevonden kan worden.

Exterieur impressie
Korte Geer



Interieur impressie
Korte Geer

Kansen:

- Ligging in het centrum van Delft;
- Met OV, lopend en met de fiets goed te bereiken;
- Prominente locatie in binnenstad van Delft;
- Karakteristieke uitstraling;
- Uitstraling draagt bij aan identificering met gebouw;
- Functie als flex- en vaste werkplekken;
- Mogelijkheid om zowel publiek als privaat te laten functioneren;
- Latere toevoegingen zijn niet origineel en bieden mogelijkheid tot vernieuwing of restauratie;
- Gemeenschappelijke ontwikkeling (Kantongerechtsgebouw en het Legermuseum) is aan te raden;
- Interesse marktpartijen door uitstraling en ligging van het gebouw.

Risico's:

- Sterke relatie met voormalig legermuseum;
- Van belang zoveel mogelijk opties open te houden vanwege nog onduidelijke ontwikkeling van het legermuseum;
- Door de sleutelpositie ten opzichte van het legermuseum, kan afstoot niet plaats vinden zonder afspraken met de Gemeente Delft;
- Lastige indeelbaarheid van plattegrond door vele dragende wanden en unieke indeling;
- Sparen van de bouwkundige elementen (gevels, trappenhuis, kapconstructie, vloeren en interieurelementen) ten gevolge van monument status;
- Weinig tot geen mogelijkheid tot uitbreiding (parkeren, tuinen etc.);
- Weinig tot geen parkeergelegenheid.

Paardenmarkt

Idealiter verkoopt de Rijksgebouwendienst de panden aan de Paardenmarkt in één keer. Er is echter geconstateerd dat initiatieven vastlopen. Verkoop aan een private partij behoort tot de mogelijkheden, maar zal weinig opleveren voor de maatschappij. De Rijksoverheid dient bij afstoot te zorgen voor nieuw gebruik dat een boost kan geven aan deze locatie, bijvoorbeeld door bedrijfshuisvesting waarbij het binnenplein openbaar wordt gehouden. Voor ontwikkeling is een regisseur en een nieuwe manier van beheer/afstoten en kaderstelling tussen Gemeente Delft en het Rijk nodig. Hiervoor zou een adviseur aangesteld kunnen worden die bemiddelt tussen de afstoot en ontwikkeling.

Kansen:

- Ligging aan de rand van het centrum van Delft;
- Locatie lijkt geschikt voor vele functies;
- Karakteristieke uitstraling;
- Authentieke kapconstructie;
- Interesse marktpartijen, kleine initiatieven;
- Op zichzelf staand ensemble, wat naar binnen is gericht;
- Mogelijkheid om zowel publiek als privaat te laten functioneren;
- Mogelijkheid tot invulling van een specifieke functie, welke een toevoeging zou zijn voor de stad.

Risico's:

- Transformeren en afstoot zal over een langere tijd verspreid zijn;
- Niet direct bereikbaar met OV;
- Onvoldoende parkeergelegenheid;
- Parkeervoorziening op het terrein zelf is lastig;
- Het ensemble is naar buiten toe zeer gesloten;
- Beperkte mogelijkheden voor uitbreiding;
- Beperkingen van de constructie ten aanzien van gevelopeningen;
- De gevels, vloeren en authentieke kapconstructies dienen gespaard te blijven;
- Ontwikkeling door enkele partij misschien niet haalbaar;
- Bij ontwikkeling tot bundeling van kleine marktinitiatieven, zijn bepaalde vestigingscriteria vereist voor gewenste ontwikkeling;
- De kern van de opgave vraagt om een balans tussen het ensemble en individueel gebruik.

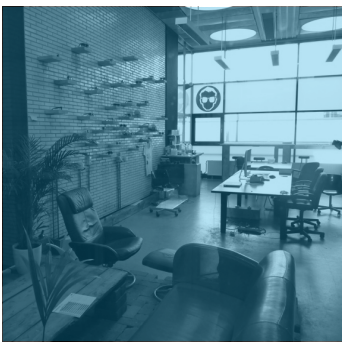
Exterieur impressie
Paardenmarkt



Interieur impressie
Paardenmarkt

Van Der Burghweg

Exterieur impressie
Van Der Burghweg



Interieur impressie
Van Der Burghweg

Een mogelijke transformatie voor de Van Der Burghweg is het tijdelijk transformeren van gebouwdeel A naar ruimte voor kleine bedrijven, en van gebouwdeel C naar studentenwoningen. Daarmee worden het gebouw en de locatie op de kaart gezet door in te spelen op 'placemaking'. Als dit slaagt, kan gebouwdeel A permanent een nieuwe functie krijgen. De uitstraling van het gebouw moet worden aangepakt om hergebruik mogelijk te maken. Hierbij zou de toren zodanig kunnen worden getransformeerd dat een 'icoon' wordt gerealiseerd, naar het voorbeeld van Rijkswaterstaat in Utrecht.

Kansen:

- Ligging op de campus TU-Delft, dichtbij station Delft-Zuid;
- De locatie biedt mogelijkheden voor het vasthouden van afgestudeerden in Delft;
- De locatie kan van belang zijn voor verdere campusontwikkeling van de TU-Delft;
- In lijn met studentenwoningen van der Polweg;
- Ruime en open plattegronden;
- De afmetingen, daglichtopeningen en de royale vrije hoogte bieden veel opties voor herbestemming;
- Gewilde laboratoriumruimten;
- Geschikt voor transformatie;
- Parkeergarage onder het gebouw;
- Functies als (studenten)woningen en (creatieve) bedrijfsruimte;
- 'Placemaking' als katalysator voor ontwikkeling.

Risico's:

- Op dit moment geen aantrekkelijke locatie;
- Het gebouw ligt ver uit het centrum, "achterin" de TU-Delft campus;
- De locatie ligt niet binnen een voorzieningencluster;
- Geen directe OV-verbinding met tram of bus;
- Gedateerde uitstraling;
- Onduidelijkheid van omliggende stedelijke ontwikkelingen;
- Een samenwerking van verschillende partijen is nodig voor eventuele transformatie;
- Tijdelijke transformatie (5/10 jaar) nodig voor definitieve (her)ontwikkeling.

Een optie kan zijn om het gebouw eerst op de kaart te zetten en ontwikkeling van de locatie af te wachten, voor eventuele afstoot of herbestemming.

Kanaalweg 4

Het gebouw aan de Kanaalweg heeft de status van rijksmonument. Het is zodanig karakteristiek en strategisch gepositioneerd tussen het centrum van Delft en de TU-Delft Campus, dat het vraagt om een goed overwogen plan voor herbestemming. Bij reguliere afstoot aan de hoogste bidder, bestaat het risico dat de hoogste bidder het pand ontwikkelt op een manier die geen recht doet aan de locatie en de huidige kwaliteiten van het gebouw. Het gebouw vraagt daarnaast om grondig onderhoud en een functie en gebruiker die in het toekomstig beheer kunnen voorzien. Het is verstandig om het gebouw te ontwikkelen voor een publieke functie, dan wel een functie die bijdraagt aan de levendigheid van de locatie, bijvoorbeeld een TU gerelateerde functie. Hiervoor moet een maatschappelijk betrokken ontwikkelpartij aangetrokken worden.

Kansen:

- Strategische locatie tussen het centrum en TU-Delft campus;
- Functies mogelijk als Long-stay hotel, TU-gerelateerde functie, groepswonen, student-hotel, Faculty Club;
- Mogelijkheid tot horizontale uitbreiding;
- Mogelijkheid tot toevoegen van tuinen en parkeergelegenheid;
- De kap en de kelder bieden mogelijkheid tot onderbrengen van installaties;
- Karakteristiek gebouw, status als rijksmonument;
- Vrije plattegrond;
- Het woongebouw kan losgekoppeld worden van het hoofdgebouw;
- Functie gerelateerd aan TU-Delft en centrum Delft.

Risico's:

- Relatief klein gebouw, maakt haalbaarheid moeilijk;
- Hoog in onderhoudskosten en beheer;
- De bouwkundige elementen (gevels, koepel, toren, kapconstructie, vloeren en interieur-elementen) dienen gespaard te blijven;
- Samenwerking verschillende partijen is gewenst voor eventuele herbestemming;
- Gewenste toekomstige functie past mogelijk niet bij wensen hoogste bidder;
- Eventuele wijziging bestemmingsplan om toekomstige plannen doorgang te laten vinden;
- Verloedering locatie bij vertraging besluitvorming;
- De maatschappelijke kosten en baten moeten worden afgezet tegen de financiële kosten en baten;
- Verlies kwaliteit en veiligheid openbare ruimte.

Het is aan te bevelen om de criteria behoud van gebouwkenmerken, gunstig perspectief op gedegen onderhoud en beheer, en het voldoende bijdragen van de functie aan de relatie tussen campus en het centrum op te nemen in de selectieprocedure voor het vinden van de gewenste toekomstige ontwikkeling. Het gebouw vraagt bij afstoot om een samenwerking tussen de toekomstige ontwikkelaar, de TU-Delft en de Gemeente Delft.

Exterieur impressie
Kanaalweg



Exterieur impressie
Kanaalweg

7. Reflectie en conclusies

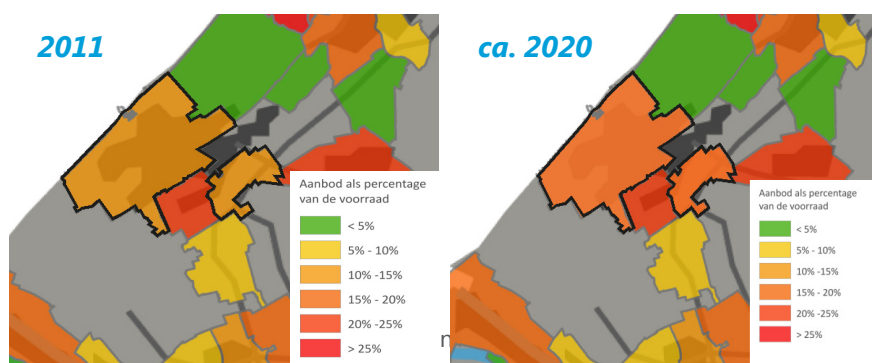
De in deze pilotstudie onderzochte vier gebouwen in Delft zijn enerzijds doorsnee gebouwen uit de vastgoedportefeuille van het Rijk en daarmee redelijk representatief voor de leegstandsproblematiek van rijksvastgoed, maar anderzijds atypisch voor de leegstandsproblematiek in Nederland, die vooral gekenmerkt wordt door leegstand van moderne kantoorgebouwen op (monofunctionele) kantoorlocaties en leegkomende (rijks)gebouwen in krimpgebieden. Om een antwoord te kunnen geven op de vraag, welke overwegingen van belang zijn bij de keuze tussen aanhouden of afstoten, wel of niet transformeren en en bij combineren hiervan: in welke volgorde – is op basis van de pilotstudie naar de vier gebouwen in Delft, de workshop met Atelier Rijksbouwmeester, TU Delft en de Rijksgebouwendienst, en interne workshops een checklist transformatie/afstootmeter ontwikkeld. De meest belangrijke conclusie die getrokken kan worden, is dat een brede discussie nodig is over in hoeverre de Rijksoverheid verantwoordelijk is voor wat er met haar vastgoed gebeurt, ook na het beëindigen van de functie als huisvesting voor het rijk.

Als de rijksoverheid de financiële consequenties als voornaamste uitgangspunt laat gelden, dan zullen financiële overwegen c.q. kosten en opbrengsten van afstoten en/of transformeren de doorslag geven. Wanneer de rijksoverheid als uitgangspunt hanteert dat zij een maatschappelijke verantwoordelijkheid heeft voor de gevolgen van afstoten en/of transformeren dan tellen maatschappelijke overwegingen minstens zo zwaar mee, en gelden de volgende puntsgewijze conclusies:

- Overtollig rijksvastgoed kan niet automatisch afgestoten worden aan de hoogste bidder
- Overtollig rijksvastgoed dient ingezet te worden voor een maatschappelijk verantwoorde ontwikkeling, waarbij de kwaliteit van de locatie door transformatie verbeterd wordt
- Bij het afstoten van monumentaal vastgoed dient de Rijksoverheid ervoor te zorgen dat de culturele waarde voor de toekomst gewaarborgd blijft. De Rijksoverheid dient er zorg voor te dragen dat beheer van rijksvastgoed niet tot onnodig waardeverlies leidt, ook niet voor naastgelegen vastgoed in eigendom van het Rijk of van anderen.
- Overtollig rijksvastgoed waar geen nieuw gebruik voor is, dient gesloopt te worden.
- Rijksvastgoed bestaat niet uit één type gebouwen, noch staan de gebouwen op één type locatie. De diversiteit in de portefeuille vergt een diversiteit in aanpak. Er kunnen wél generieke afwegingscriteria worden opgesteld. Daartoe is een transformatie/afstootmeter ontwikkeld om de besluitvorming te ondersteunen.

Voor gebouwen die geen monumentale waarde hebben, waaronder een aantal voormalige rijksgebouwen in het centrum van Den Haag of leegkomende gebouwen in krimpgebieden zoals Winterswijk zullen de mogelijkheden en wenselijkheid van afstoten en/of herbestemmen waarschijnlijk anders uitpakken dan in Delft. Zo zal het huisvestingsbeleid van de Rijksoverheid een grote impact hebben op de Haagse kantorenmarkt, waar veel rijksdiensten nu gevestigd zijn. Volgens de portefeuillestrategie voor kantoren voor Den Haag zal het Rijk in 2020 400.000 m2 minder nodig

hebben voor de eigen huisvesting dan in 2011. De totale kantorenleegstand in Den Haag was in 2011 500.000m², dat is 12% van de totale voorraad. Als 400.000 m² afgestoten wordt zonder plannen voor hergebruik leidt dit tot een toename in leegstand naar 21%. Dit is ruim boven het huidige landelijk gemiddelde van 15%, ook hoger dan het leegstandpercentage in Amsterdam, en vergelijkbaar met het huidige leegstandsniveau in Rijswijk.



Percentage leegstand van totale voorraad Den Haag ca. 2020 na afstoot en/of leeg komen van rijksgebouwen (400.000 m²)

De portefeuillestrategie voor de rest van het land wordt uitgewerkt in masterplannen, een per provincie. Eind 2013 dienen deze plannen vastgesteld te zijn. Uit de doelstellingen van de Rijksgebouwendienst blijkt dat de ontwikkelingen in huisvestingsbeleid bij de Rijksoverheid vergelijkbaar zijn met ontwikkelingen in de commerciële kantorensector: de ruimtevrage verschuift naar hogere kwaliteitseisen en minder vierkante meters per medewerker. Door de tijdspanne van de huisvestingscyclus met een gemiddeld huurcontract van ca 5 jaar wordt de zichtbaarheid van veranderende huisvestingstrategieën vertraagd. Als resultaat hiervan heeft de kantorenmarkt te maken met een verborgen leegstand van gemiddeld ca 10%, waardoor de leegstand op nationaal niveau verder zou kunnen stijgen van de huidige 15% naar 25% in 2020. Een goed beargumenteerd afstootbeleid voor rijksgebouwen is nodig.

8. Agenda vervolgonderzoek

Aanbevolen wordt om een vervolgstudie op te zetten naar de afstoot- en transformatiepotentie van ander rijksvastgoed, met name naar leegstaande of met leegstand bedreigde gebouwen in probleemgebieden zoals monofunctionele (kantoor)gebieden of gebieden met een hoge leegstand en weinig vraag uit de markt. Dit biedt zowel de mogelijkheid tot verdere onderbouwing, validatie, aanscherping en instrumentatie van de transformatie/afstootmeter als input voor de huisvestingsstrategie van het rijk. Concreet stellen we de volgende (deel)onderzoeken voor met een bijbehorende onderzoeksvraag:

Locatie/gebiedsniveau. Aanvullend onderzoek naar monofunctionele kantoorlocaties en krimpgebieden. Uitbreiding van het aantal te onderzoeken cases, op basis van heldere selectiecriteria zoals differentiatie in locatie, omvang, betrokken actoren, lokale vastgoedmarkt etc. maakt het mogelijk om de invloed van de context op afstootmogelijkheden beter in kaart te brengen. Hoe kan vastgoed op probleemlocaties maatschappelijk verantwoord afgestoten worden?

Stakeholdersanalyse. Uitbreiding en verdieping van de stakeholdersanalyse op zoek naar kansen en obstakels voor samenwerking op gebiedsniveau. Welke actoren zijn mogelijke samenwerkingspartners bij afstoot en/of transformatie van rijksgebouwen, en hoe kan een goede samenwerking worden vormgegeven?

Instrumentarium. Door TU en RGD/Atelier Rijksbouwmeester gezamenlijk doorontwikkelen van een integraal analyse- en toetsingsinstrument om de succes en faalfactoren van transformatie en herbesteding vast te stellen, vooral op portefeuille- en gebiedsniveau. Hierbij kan worden voortgebouwd op het voor de pilot ontwikkelde instrument en het door de RGD zelf ontwikkelde instrumentarium zoals de ABC-scan, van snel en globaal ('quick-scan') naar meer diepgaand en gedetailleerd. Welke criteria dragen bij aan succesvol hergebruik van leegstaand rijksvastgoed? Kan voor verschillende locatietypes een bepaalde aanpak worden voorgeschreven?

Portefeuillebeleid. **A)** Analyse van de leegstand binnen de vastgoedportefeuille van het rijk: welke gebouwen staan leeg of dreigen leeg te komen, waar staan deze gebouwen, wat is hun omvang, welke rol spelen zij in de huidige vastgoedportefeuille van de overheid, in de lokale markt en voor de locatie (buurt, stadsdeel, gemeente). **B)** Verkenning van opvattingen en beleid rond leegstandsmanagement van publiek vastgoed binnen afzonderlijke rijksdiensten zoals het Atelier Rijksbouwmeester, de Rijksgebouwendienst en RVOB. Hoe kan kennis van leegstand in de markt en eigen portefeuille ingezet worden om het huisvestingsmanagement en portefeuillebeleid voor de rijksoverheid te verbeteren?

