

RESTRUCTIEVE AANPAK LEEGSTAANDE KANTOREN

Congres Vereniging van Grondbedrijven

Ede, 3 november 2010

Frank van Beek, directeur Lingotto

Introductie

Vier thema's

1. Focus op multifunctionele gebieden in de stad
2. Co-creatie
3. Creatieve concepten
4. Positionering en marketing

De naam?

- Oude Fiatfabriek, opgeleverd in 1928
- Gebouw van 500 meter lang, testbaan op het dak
- Herontwikkeld op basis van plannen van Renzo Piano
- Multifunctioneel, duurzaam



Impressies Lingotto - Turijn

Ons profiel:

- Ontwikkelaar, risicodragend & gedelegeerd
- Binnenstedelijke, multifunctionele projecten
- Nieuwbouw en transformatie van bestaande gebouwen
- Out-of-the-box benadering

Een boek van Lingotto:

- *Restructief*
- *Bruikdienstig*
- *Futumorfant*



STRUCTURELE LEEGSTAND VAN KANTOREN

- 1,9 mln. m² structurele leegstand*
- Is gelijk aan 28% van totale aanbod
- Probleem niet alleen voor eigenaren, maar steeds meer maatschappelijk probleem (verval, uitstraling, etc)

* Structureel = langer dan drie jaar op de markt als verhuurbaar worden aangeboden

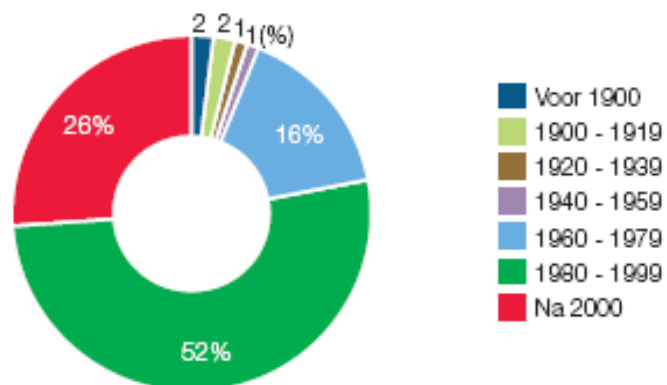


STRUCTURELE LEEGSTAND VAN KANTOREN

- Jaren '80 bebouwing grootste structurele leegstand

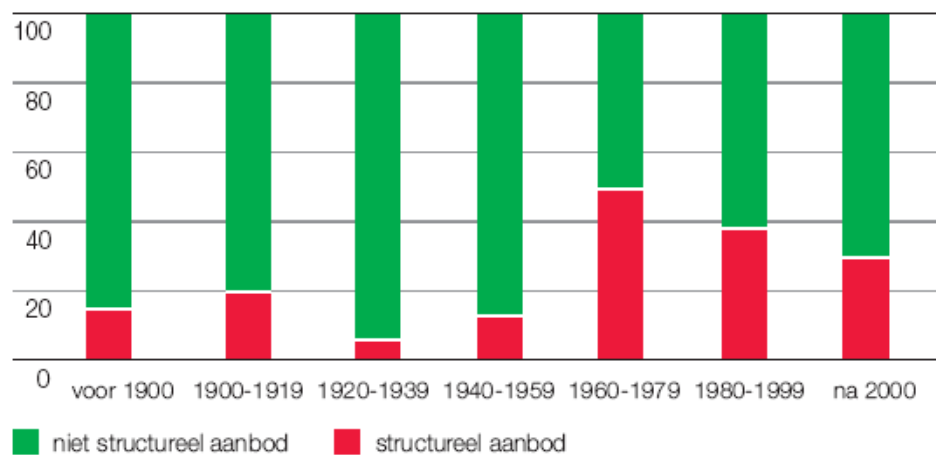
Nederlandse kantorenmarkt

Aanbod naar bouwperiode per januari 2010



Nederlandse kantorenmarkt

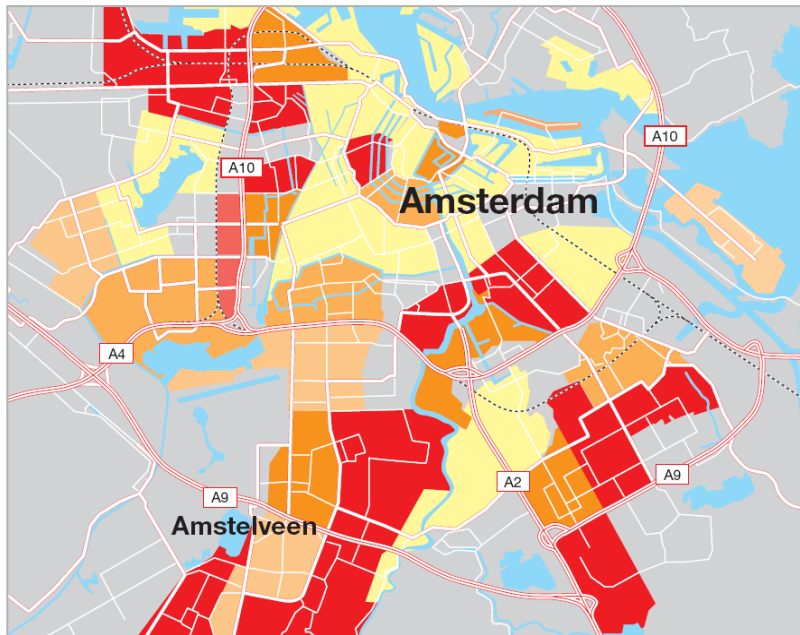
Percentage structureel aanbod per bouwperiode, januari 2010 (%)



Bron: DTZ Zadelhoff

STRUCTURELE LEEGSTAND VAN KANTOREN

- Vooral op monofunctionele kantoren/bedrijventerreinen aan de randen van de steden of randgemeenten
- In het centrum van de steden minst grote probleem



Rode gebieden: hoogste structurele leegstand



Impressie Bergwijkpark - Diemen

VRAAG: WELKE LOCATIES KRIJGEN PRIORITEIT BIJ LEEGSTANDSAANPAK?

An aerial photograph of a city center with several modern office buildings. A semi-transparent green rectangular overlay covers the upper portion of the image, highlighting the peripheral areas. The text 'Groen: perifeer met grootste leegstand' is centered within this green area.

Groen: perifeer met grootste leegstand

Rood: centraal met beperkte leegstand

TERMINOLOGIE

Herontwikkeling =

Behoud van kantoorfunctie

Bv. Spaces – Herengracht Amsterdam



Transformatie =

Nieuwe functie

Bv. NH Musica - Buitenveldert



Waar heeft herontwikkeling/transformatie de grootste kans van slagen?

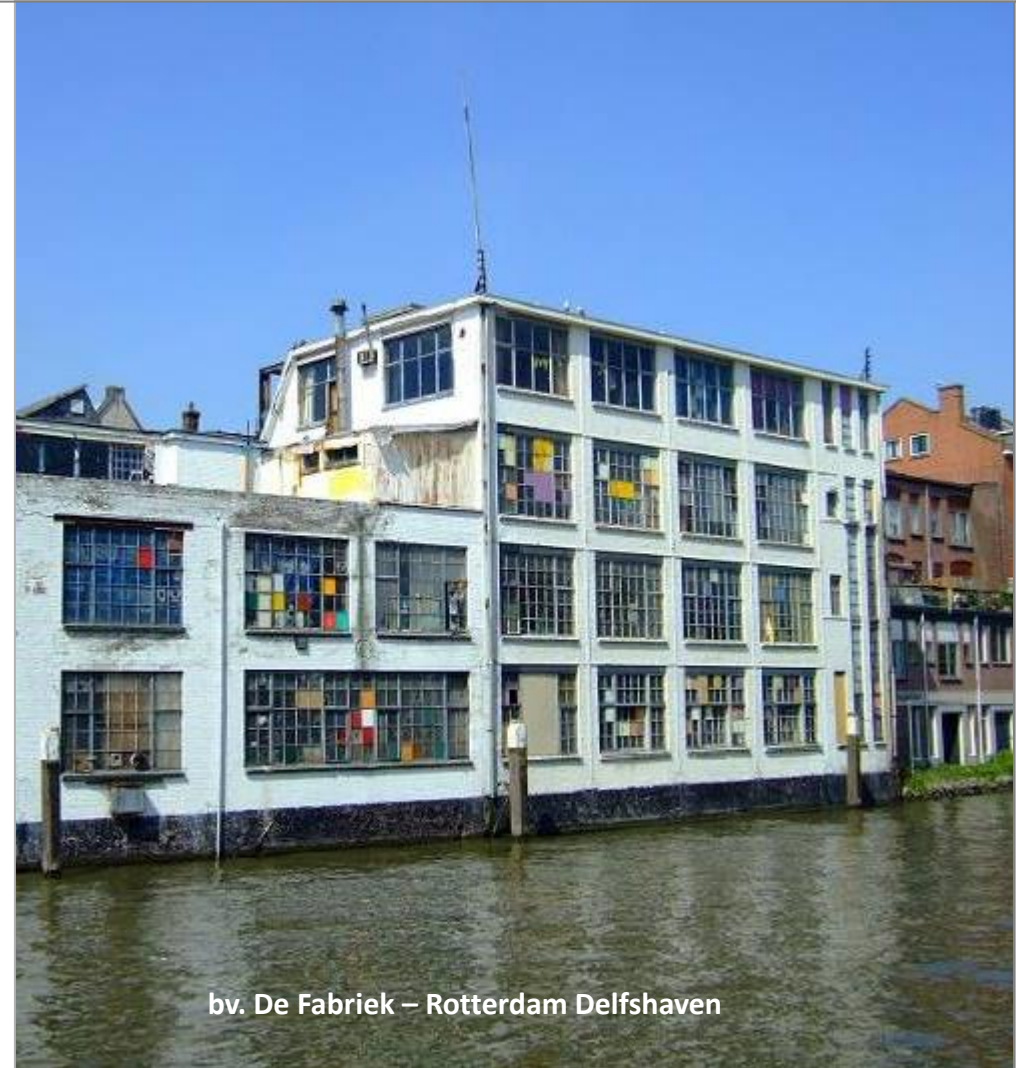
- In de stad
- Mix van functies
- Commercieel waardevol
- Goede marktpotentie
- Leidt tot positief bedrijfseconomisch resultaat

Binnenstedelijk is trouwens erg duurzaam!



Wat is co-creatie bij herontwikkeling/transformatie?

- Verdeling van risico's
- Delen in commerciële meerwaarde
- Hoe? Elkaar de tijd geven
- Eigenaar: exclusiviteit aan ontwikkelaar geven
- Ontwikkelaar: concept uitwerken
- Gemeente: medewerking bestemmingwijziging



bv. De Fabriek – Rotterdam Delfshaven

VRAAG: WELKE MIDDELEN MOET DE GEMEENTE GEBRUIKEN OM LEEGSTAND OP TE HEFFEN?

Groen: prikkels om te herontwikkelen/transformeren

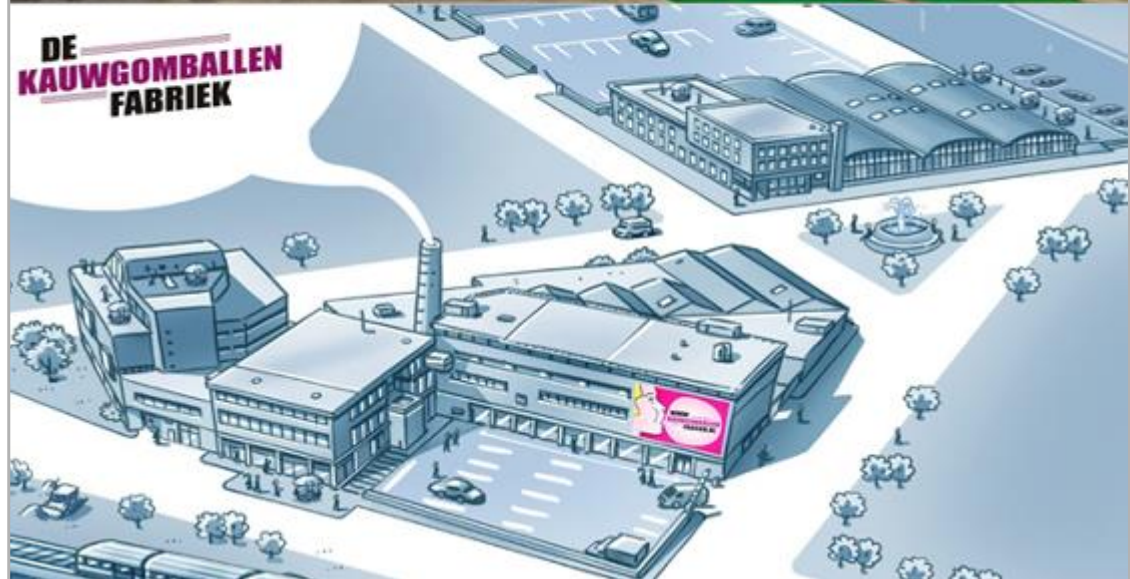
Rood: boetes bij (langdurige) leegstand

Oud heeft emotie

- Bestaande bouw -hoe slecht soms ook- is vaak interessant.
- Creatieve ingrepen kunnen nu saaie gebouwen een onderscheidende karakter geven.



bv. de Kauwgomballenfabriek - Amsterdam



Kostenbewust

- Creativiteit is ook slim, lees niet duur.
- Huidige overaanbod: gebruik van veel m² is aantrekkelijk voor bedrijven.



1101 CC Amsterdam Zuidoost
3.792 m² huurbaar vanaf **422 m²**
 €125,- per m² / jaar



California
 Hogehilweg 15
 1101 CB Amsterdam Zuidoost
973 m²
 €119,- per m² / jaar

**De volgende objecten zijn bij onze collega's in opdracht.
 Wij adviseren u graag bij de aanhuur of aankoop.**



Hogehilweg 22
 1101 CD Amsterdam Zuidoost
11.505 m² huurbaar vanaf **500 m²**
 €135,- per m² / jaar



Friedman
 Hogehilweg 4
 1101 CD Amsterdam Zuidoost
1.894 m² huurbaar vanaf **435 m²**
 €125,- per m² / jaar



Keynes
 Hogehilweg 8
 1101 CC Amsterdam Zuidoost
2.251 m² huurbaar vanaf **117 m²**
 €125,- per m² / jaar



Hogehilweg 17
 Hogehilweg 17
 1101 CD Amsterdam Zuidoost
4.797 m²
 €179,- per m² / jaar

POSITIONERING & MARKETING

- Meer aandacht voor vastgoedmarketing
- Emotie van oude bouw moet gebruikt worden!



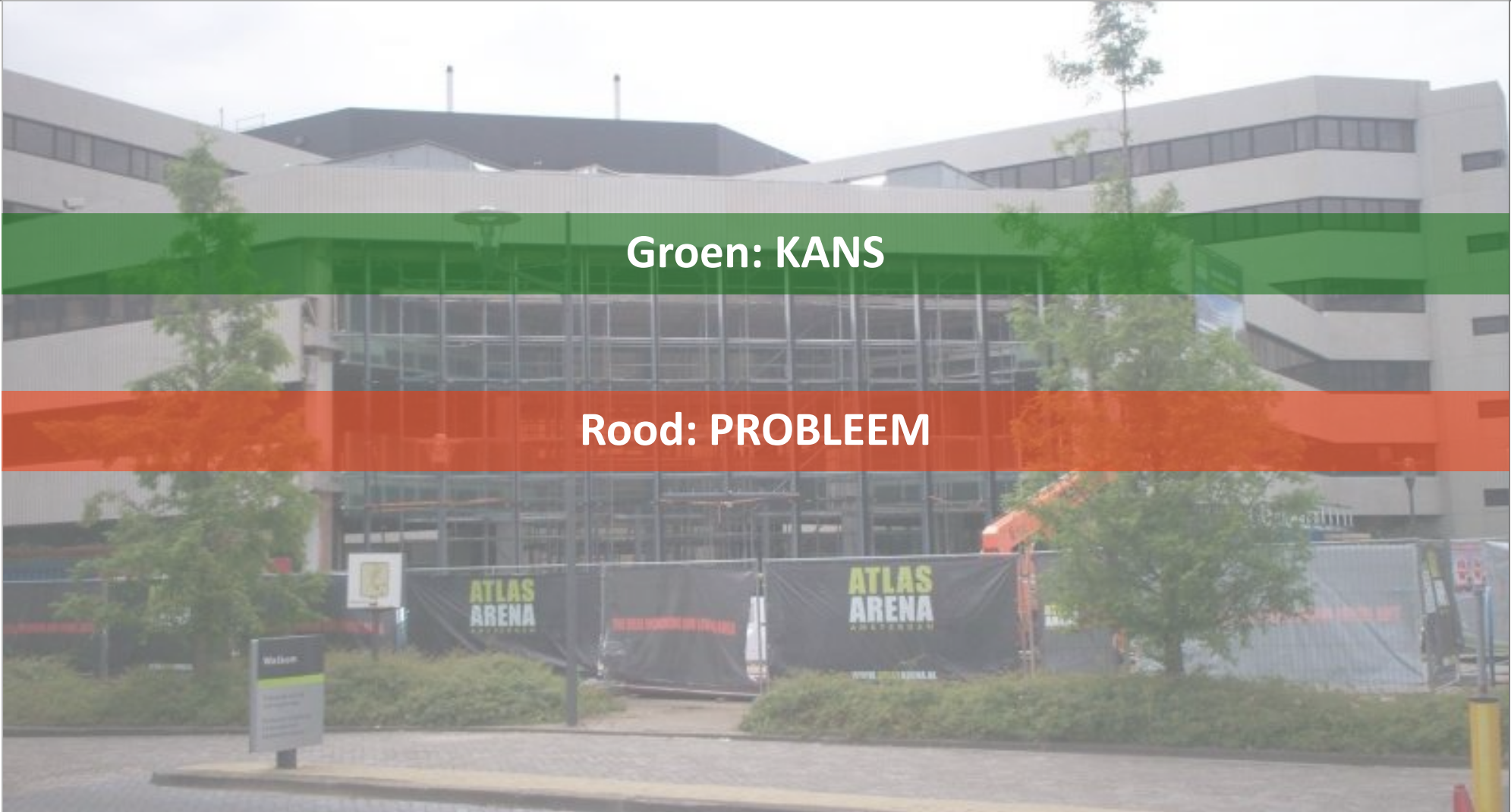
POSITIONERING & MARKETING

- Doelgroep kleine en/of startende bedrijven
- Herontwikkeling = duurzaam
- Dit laatste is belangrijk voor gebruiker, dus belangrijk voor belegger, dus belangrijk voor ontwikkelaar.



Kauwgomballenfabriek LAB - Amsterdam

VRAAG: LEEGSTAANDE KANTOREN ZIJN EEN PROBLEEM OF EEN KANS?



Groen: KANS

Rood: PROBLEEM



Lingotto

Postadres: Postbus 93081 - 1090 BB - Amsterdam

Bezoekersadres: Paul van Vlissingenstraat 8b - 1096 BK - Amsterdam

Telefoon: 020 560 89 10 - Fax: 020 693 10 17 - E-mail: info@lingotto.nl