

Van Beukenhorst West naar Schiphol Zuid

Afstudeeronderzoek naar de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West



Kennislab voor Urbanisme
Sabine Takken | 0862781
Vastgoed en Makelaardij
Hogeschool Rotterdam
08-06-2015



KENNISLAB
VOOR URBANISME



COLOFON

Titel: Van Beukenhorst West naar Schiphol Zuid
 Ondertitel: Afstudeeronderzoek naar mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West
 In opdracht van: Het Kennislab voor Urbanisme
 Afstudeerperiode: februari 2015 – juni 2015
 Inleverdatum: 08-06-2015

Auteur

Naam: Sabine Takken
 Studentnummer: 0862781
 Adres: D.Marotstraat 84
 Email: sabine.takken@hotmail.com
 0862781@hr.nl
 s.takken@kennislabvoorurbanisme.nl
 Telefoon: 0633865113

Opdrachtgevers

Stagebegeleider: Jan- Willem Wesselink
 Kennislab voor Urbanisme
 Afdeling: Westas
 Adres: Evert van de Beekstraat 356
 1118 Schiphol
 Telefoon: 0628638426

 Afstudeerbegeleider: drs ing N.J. Kropman
 Tweede lezer: Dhr. J. Simons
 Hogeschool: Hogeschool Rotterdam
 Instituut: Instituut voor de Gebouwde Omgeving (IGO)
 Opleiding: Vastgoed en Makelaardij
 Adres: G.J. de Jonghweg 4-6
 3015 GG Rotterdam
 Telefoon: 010- 749 4801

Bachelor Scriptie Vastgoed en Makelaardij
 Amsterdam, 2015

Afbeelding voorblad: Onderzoekslocatie

VOORWOORD

Na hard werken, veel stress en weinig slaap ligt hier nu toch de scriptie “van Beukenhorst West naar Schiphol Zuid” voor u. Dit onderzoek is verricht om te kijken wat de transformatiemogelijkheden zijn voor Beukenhorst West zodanig dat het haalbaar is en aansluit op de belangen en beweegredenen van de actoren, specifiek voor de eigenaren, om zo gebiedsontwikkeling op gang te brengen. De scriptie is geschreven in het kader van mijn afstuderen aan de opleiding Vastgoed en Makelaardij aan de Hogeschool van Rotterdam. Het onderzoek is van februari 2015 tot en met juni 2015 uitgevoerd tijdens mijn afstudeerstage bij het Kennislab voor Urbanisme. De opdracht is in overleg met Transforte, een partner van het Kennislab, opgesteld.

Voorafgaand aan het onderzoek twijfelde ik nog aan het onderwerp, een kantoorterrein; saai zeg. Toen ik eenmaal begonnen was en merkte wat er allemaal bij zo’n terrein, en ontwikkeling hiervan komt kijken, werd ik enthousiast. Dit onderzoek was voor mij een echte uitdaging, voorbeelden van transformaties van enkele kantoorpanden waren er genoeg, maar om een plan te schrijven voor de gebiedsontwikkeling van een heel monofunctioneel kantoorgebied, daar was een hele andere aanpak voor nodig. Tijdens de afstudeerstage heb ik gemerkt, dat door de innovatieve omgeving die het Kennislab biedt, ik mezelf verder heb kunnen ontwikkelen en nieuwe inzichten op heb kunnen doen. Bij deze wil ik Jan-Willem Wesselink, Joost Okkema en Lisette van Beusekom bedanken voor de fijne omgeving waarin ik mijn scriptie heb mogen schrijven en de wekelijkse feedback momenten. Hier hebben mijn mede-laboranten, Alex Maat, Santini Heijmans, Robin Wientjes en Anne Luz Pijnenburg natuurlijk ook aan bijgedragen. Jullie bedankt voor de gezellige, maar ook leerzame tijd. Aan jullie adviezen, vanuit jullie verschillende opleidingen, heb ik voor het schrijven van mijn scriptie ook veel gehad.

Mijn dank gaat ook uit naar Ad Hereijgers van Transforte, bedankt voor de extra, vooral inhoudelijke begeleiding bij mijn onderzoek, en naar Tessa Tromp, die bij Transforte afstudeerde op de openbare ruimte in Beukenhorst West waardoor we vaak overleg hadden hoe we de twee losstaande onderzoeken het beste op elkaar af konden stemmen.

Voor de begeleiding vanuit School wil ik de heer Kropman bedanken.

Ook een bedankje voor iedereen die heeft bijgedragen aan het tot stand brengen van mijn scriptie.

Tot slot wil ik tegen mijn lieve ouders en vriend sorry zeggen. Sorry dat alle tijd die ik had naar mijn scriptie ging, veel stress had en daardoor niet altijd vrolijk was. Het ligt niet aan jullie, het lag aan mij ;) En bedankt voor alle steun die ik van jullie heb mogen krijgen! Ook wil ik mijn vriendin en studiegenootje Esmee Hahn nog bedanken, voor de leuke jaren die we samen hebben gehad op de studie en voor de positieve energie die we elkaar af en toe moesten geven tijdens het schrijven van de scriptie.

Na alle bedankjes staat u natuurlijk te popelen om het onderzoek te lezen, ik wens u veel leesplezier toe.

Sabine Takken

Velserbroek, 08-06-2015

SAMENVATTING

De kantoorlocatie Beukenhorst West te Hoofddorp in de Gemeente Haarlemmermeer heeft te maken met een groot leegstandspercentage. Probleem is dat er veel verschillende eigenaren zijn met uiteenlopende belangen wat de transformatieopgave extra lastig maakt. Daarom zal dit onderzoek, in beeld brengen wat de mogelijkheden zijn voor gebiedstransformatie in Beukenhorst-West. Doel van het onderzoek is om op basis van een nieuw ontwikkelproces een masterplan op te stellen waarbij specifiek de beweegredenen van de vastgoedeigenaren worden meegenomen om een haalbaar transformatieplan op te stellen die ook aansluit bij de behoefte van de andere actoren.

Uit de gebiedsanalyse blijkt dat de verwachting is dat de bodemverontreinigingen geen bestemmingswijziging in de weg zitten. In plangebied wordt op basis van een wijzigingsbevoegdheid ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt terwijl in het gebied ook beschermde soorten aanwezig zijn. Er bevinden zich op dit moment geen beschermde archeologische vindplaatsen. Het gebied licht onder de rook van Schiphol en is goed bereikbaar met zowel auto als ov. In het bestemmingsplan wordt ingezet op het wegnemen van belemmeringen tegen de gewenste transformatie.

Uit de marktanalyse blijkt dat het plangebied als hoog stedelijk beschouwd kan worden. Nederland heeft momenteel te maken met vergrijzing, verkleuring en spreiding van de samenleving. Door de vergrijzing daalt het aandeel in de beroepsbevolking, wat indirect ook zorgt voor een daling in de vraag naar kantoorruimte. De spreiding van de samenleving zorgt ervoor dat de druk op de steden en omliggende gebieden hoger wordt. Voor de Haarlemmermeer ligt er in de toekomst een grote wonigbouwopgave.

Aan de hand van een ontwikkeld model voor de eigenaren in Beukenhorst West is inzichtelijk geworden welke partijen potentie hebben om te transformeren, kijkend naar de structuur en beslissingscriteria van de verschillende partijen en door een inschatting te maken of de eigenaar de leegstand ook daadwerkelijk als probleem ervaart, welke potentieel zullen volgen en welke partijen voorlopig niets zullen doen.

Aan de hand van succesfactoren kan er ingeschat worden dat de gebiedsgerichte ontwikkeling van Beukenhorst West succesvol kan zijn. Aan de hand van de analyses is er een hittekaart gemaakt die laat zien welke plekken de meeste potentie hebben om de gebiedsontwikkeling te starten. Geconcludeerd is dat Planetary C, van Van Wilsom, het pand is om te beginnen met transformatie om zo een gehele gebiedsontwikkeling op gang te krijgen.

De bouwkundige belemmeringen lijken op het eerste mee te vallen. Voor het pand zal een bouwkundig onderzoek uitgevoerd moeten worden om zeker te zijn wat de bouwkundige belemmeringen voor transformatie zijn en welke kosten dat met zich meebrengt.

De winst voor financiering op pandniveau bedraagt €2.818.361,20. Met een looptijd van 20 jaar heeft het een IRR van 7,18%.

Door appartementen te ontwikkelen in Beukenhorst West waar vanuit de markt vraag naar is wordt er aangesloten op de toekomstige behoefte. Met het creëren van twee verschillende Horeca gelegenheden, die ook zorgen voor het gebruik van het gebied buiten kantoor tijden, wordt ingespeeld op de behoeften van de stakeholders. Doordat een gebiedsontwikkeling vaak jaren duurt kan de markt in deze periode veranderen. In de analyse is gekeken naar verschillende scenario's die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling. Er kan gezegd worden dat vooral gedacht moet worden dat er bij een ander scenario dan vanuit gegaan is, dit invloed kan hebben op de afzet.

INHOUDSOPGAVE

Colofon	2
Voorwoord	3
Samenvatting	4
Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
2. Onderzoeksopzet	8
2.1 Aanleiding van het onderzoek	8
2.2 Relevantie van het onderzoek	8
2.3 Probleemstelling	9
2.4 Doelstelling	9
2.5 Deelvragen, Methoden en Technieken	9
2.6 Afbakening onderzoek	11
2.7 Begripsafbakening	11
3. Wat zijn de gebiedskenmerken en wat is de huidige (markt)situatie in Beukenhorst West?	12
3.1 gebiedsbepaling	12
3.2 Locatiebepaling	13
3.3 Lagenbenadering	13
3.4 DESTEP-analyse	18
3.5 Conclusie	22
4. Wat zijn de belangen en beweegredenen van de verschillende actoren bij de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West?	23
4.1 Publieke actoren	24
4.2 Overige Actoren	24
4.3 Eigenarenanalyse	26
4.4 Conclusie	30
5. Wat zijn de transformatiemogelijkheden en het stappenplan voor de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West?	31
5.1 Succesfactoren	31

5.3 Te beginnen bij: Pandniveau	32
5.4 Transformatiemogelijkheden voor het gebied	33
5.5 Conclusie	34
6. Wat kunnen de risico's van de gebiedsontwikkeling zijn en welke maatregelen zullen er genomen moeten worden?	35
7. Wat is de haalbaarheid voor de transformatie en gebiedsontwikkeling?	36
7.1 Bouwkundige haalbaarheid	36
7.2 Juridische en wettelijke haalbaarheid	37
7.3 Markttechnische Haalbaarheid	37
7.4 Financiële haalbaarheid	37
7.5 Conclusie	43
8. Conclusies en aanbevelingen	44
Bibliografie	46

BIJLAGEN

I	- GEBIEDS- EN LOCATIE ANALYSE
II	- MARKTANALYSE
III	- STAKEHOLDERANALYSE
IV	- EIGENARENANALYSE
V	- SWOT + CONFRONTATIEMATRIX
VI	- RISICO ANALYSE
VII	- HAALBAARHEIDSANALYSE
VIII	- FOTOIMPRESSIE LOCATIE
IX	- KAARTEN SCRIPTIE UITVERGROOT

HOOFDSTUK 1

INLEIDING

De leegstand van kantoren is een alom bekend, structureel probleem en misschien wel de grootste vastgoed transformatieopgave voor de komende jaren. Momenteel is er een groot overaanbod aan kantoren die met name liggen in monofunctionele kantoorgebieden.

Ook kantorenterrein Beukenhorst West te Hoofddorp heeft te maken met een groot leegstandsprobleem. De kantoren in huidige vorm blijken onverhuurbaar en het belang dat er wat moet veranderen in het gebied wordt steeds groter. Beukenhorst West ligt onder de rook van Schiphol wat zorgt voor een internationaal vestigingsklimaat. Transforte wilt inzicht krijgen in de mogelijkheden voor transformatie en gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West. Dit onderzoek zal zich hierop gaan richten.

Het onderzoek is uiteengezet in verschillende analyses, ontwikkelplannen en een haalbaarheidstoets om tot slot een conclusie en aanbevelingen te kunnen geven. In hoofdstuk twee wordt de basis van het onderzoek uitgelegd in de onderzoeksopzet. In hoofdstuk drie worden de eerste analyses gebruikt om antwoord te geven op de vraag wat de huidige situatie in het onderzoeksgebied is. Voor dit hoofdstuk is een gebieds- en locatie en een marktanalyse gemaakt. Een gebieds- en locatieanalyse om duidelijk te krijgen hoe de locatie en het omliggende gebied in elkaar zitten. Een marktanalyse om te bepalen waar vraag naar is en hoe de toekomst eruit ziet. In hoofdstuk vier is de behoefte van de stakeholders in kaart gebracht en wordt er dieper ingegaan op de belangen en beweegredenen van de vastgoedeigenaren. In hoofdstuk vijf wordt er met alle input uit voorgaande hoofdstukken gekeken wat de transformatiemogelijkheden zijn op pand en gebiedsniveau in Beukenhorst West. Deze uitkomst wordt vervolgens nog getoetst aan de hand van een risicoanalyse en de haalbaarheid. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk, hoofdstuk 8, beschreven wat de conclusie en aanbevelingen uit het onderzoek zijn.

HOOFDSTUK 2

ONDERZOEKSOPZET

In dit hoofdstuk zal de opzet van het onderzoek beschreven worden. In dit hoofdstuk wordt er eerst beschreven wat de aanleiding en relevantie van het onderzoek is. Vervolgens wordt de probleemstelling met de bijbehorende deelvragen uiteen gezet. Tot slot wordt nog beschreven hoe het onderzoek en de begrippen zijn afgebakend.

2.1 AANLEIDING VAN HET ONDERZOEK

De kantoorlocatie Beukenhorst West te Hoofddorp in de Gemeente Haarlemmermeer heeft te maken met een groot leegstandspercentage. De gemeente is een open-plan proces gestart om belanghebbenden, eigenaren en ontwikkelaars te motiveren na te denken over de transformatie van Beukenhorst West. Probleem is dat er veel verschillende eigenaren zijn met uiteenlopende belangen wat de transformatieopgave extra lastig maakt. Daarom zal dit onderzoek, in beeld brengen wat de mogelijkheden zijn voor gebiedstransformatie in Beukenhorst-West, zodanig dat het haalbaar is en ingaat op de belangen en beweegredenen van de actoren en dan specifiek gekeken vanuit de eigenaren. Dat de eigenaren in het onderzoek als de belangrijkste stakeholders worden gezien is omdat ook uit voorgaande pogingen om een gebiedsontwikkeling op gang te brengen, het vooral telkens vastliep doordat de eigenaren niets konden of wilden doen. Van belang is dat er goed inzicht verkregen wordt in de eigenaren, om er voor te zorgen dat duidelijk is welke belangen en beweegredenen ze hebben om tot transformatie over te gaan en dat de mogelijkheden tot transformatie hierop aansluiten. De eigenaren zijn namelijk de sleutel tot succes, want zonder medewerking en misschien wel samenwerking van de eigenaren wordt het moeilijk transformatie mogelijk te maken. Dit zijn uiteindelijk de partijen die het waar moeten gaan maken, zij bezitten ten slotte de stenen. Om Beukenhorst-West weer aantrekkelijk te maken en te ontwikkelen naar een representatieve doorgang naar het centrum toe, waar vanuit de Gemeente in het bestemmingsplan ook wordt aangegeven dat functiemenging wenselijk is, is er gebiedstransformatie nodig. Belangrijk deel in dit onderzoek wordt de uitdaging om vanuit de eigenaren te redeneren. Er moet inzichtelijke gemaakt worden welke partijen bereid zijn te transformeren en welke partijen voorlopig niets zullen doen. Bij gebiedsontwikkeling wordt er vaak gekeken welke panden geschikt zijn voor transformatie, maar vaak blijkt het probleem dat de eigenaar van het pand niet in staat of bereid is om te transformeren. Dit onderzoek zal ingaan hoe er vanuit de eigenaren gebiedstransformatie op gang gebracht kan worden.

2.2 RELEVANTIE VAN HET ONDERZOEK

Cijfers met betrekking tot de leegstand van kantoren tonen aan dat ongeveer 15% van het kantorenaanbod leegstaat en men verwacht dat dit in 2040 zelfs kan oplopen tot 25%, een serieus probleem dus. (Leegstandsdokters.nl, 2015) Bestrijding van leegstand en transformatie van leegstaande kantoren staan hoog op de lokale maar ook op de politieke agenda en zal daarvan de komende jaren niet verdwijnen. De grote omvang van de structurele leegstand van kantoren in Nederland neemt problematische vormen aan en is ook voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling nadelig. Dit onderzoek heeft dus ook betrekking op een maatschappelijke prioriteit en is een van de grootste vastgoedtransformatievraagstukken voor de toekomst. Talloze kantoorgebieden zitten met hetzelfde probleem als het kantoorgebied Beukenhorst West waar ze kampen met grote

leegstandspercentages. Bij Beukenhorst West ligt het echter gecompliceerd doordat er zoveel verschillende eigenaren zijn. Dit onderzoek zal ook relevant zijn voor de gemeente. De gemeente heeft ontwikkeling van Beukenhorst West namelijk ook als prioriteit op de agenda staan en dit onderzoek kan daar goed bij aansluiten. Relevant is het onderzoek ook voor de eigenaren, ze krijgen inzicht in de mogelijkheden van het gebied waarin zij opereren.

2.3 PROBLEEMSTELLING

In Beukenhorst West zijn al meerdere pogingen geweest om gebiedsontwikkeling op gang te krijgen. Er is al veel gepraat maar het heeft nog tot niets concreets geleid. Omdat er zoveel verschillende eigenaren in het gebied zitten met allen hun eigen belangen en beweegredenen maakt een integrale gebiedsontwikkeling een lastige opgave. Transforte en het Kennislab voor Urbanisme willen weten wat de mogelijkheden voor transformatie van kantorenterrein Beukenhorst West zijn, en welke aanpak hierbij hoort om een haalbaar proces van gebiedsontwikkeling op gang te krijgen waarbij specifiek de eigenaren meedoen.

2.4 DOELSTELLING

Doel van het onderzoek is om op basis van een nieuw ontwikkelproces een masterplan op te stellen waarbij specifiek de beweegredenen van de vastgoedeigenaren worden meegenomen om een haalbaar transformatieplan op te stellen die ook aansluit bij de behoefte van de andere actoren.

2.5 DEELVRAGEN, METHODEN EN TECHNIKEN

- 1) Wat zijn de gebiedskenmerken en wat is de huidige (markt)situatie in Beukenhorst West?

Doel: Het in kaart brengen van de kenmerken van de locatie en omgeving van het onderzoeksgebied door middel van een locatie- en gebiedsanalyse en de huidige situatie door middel van een marktanalyse.

Methode: Om deze vraag te beantwoorden is er een gebieds- en locatieanalyse gemaakt volgens het 3-lagen model en een marktanalyse volgens de DESTEP methode.

3-lagen model: In dit 3-lagen model wordt uitgebreid de ondergrond laag, de netwerk laag en de occupatie laag met alle voorzieningen beschreven. Door het 3-lagenmodel zal duidelijk worden wat de kenmerken maar ook de mogelijkheden voor dit gebied zijn en geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast kan de lagenbenadering zowel als analyse-, ontwerp- als afwegingsinstrument gebruikt worden en heeft dus toegevoegde waarde voor meerdere fases in het ontwikkelproces. (Ruimte met toekomst, 2014)

DESTEP: Door middel van de DESTEP methode worden alle belangrijke externa factoren in kaart gebracht. Je kijkt namelijk naar alle aspecten die de markt beïnvloeden. De DESTEP staat voor demografische, economische, sociaal- culturele, technologische, ecologische en politieke aspecten. Doordat je al deze aspecten meeneemt schets de marktanalyse een breed beeld, waardoor deze methode input is voor verschillende hoofdstukken in het onderzoek. Door ook te kijken naar ontwikkelingen en trends kan een schatting worden gemaakt over het toekomst perspectief. Uit de analyse kan vastgesteld worden welke mogelijke functies er zijn om naar de transformeren die passen bij de marktsituatie.

- 2) Wat zijn de belangen en beweegredenen van de verschillende actoren bij de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West?

Doel: Inzicht krijgen in welke stakeholders er zullen zijn bij dit project en wat voor invloed deze verschillende partijen kunnen hebben. Door te kijken naar wat de belangen en beweegredenen zijn van de verschillende actoren. De eigenaren worden als belangrijkste actor gezien, zonder medewerking van de eigenaren wordt transformatie lastig. De verzamelde gegevens zullen duidelijk maken in hoeverre er samenwerking mogelijk en gewenst is.

Methode: Om deze deelvraag te kunnen beantwoorden is er een stakeholderanalyse gemaakt aan de hand van een krachtenveldanalyse. De krachtenveldanalyse maakt inzichtelijk welke partijen van belang zijn rond een bepaald onderwerp. En op welke manier zij met het onderwerp bezig zijn. Bij de krachtenveldanalyse gaat het om de relatie die het project heeft met de actoren in de omgeving van het project. Stakeholders worden geplaatst op basis van hun macht ten opzichte van het project, afgezet tegen hun belang bij het project. De analyse helpt om inzicht te krijgen in de verwachte opstelling, belangen en standpunten van de relevante partijen. (Rijksoverheid, 2015) Inzicht in de belangen en behoeften van de actoren is van belang voor het bepalen van de verdere processtappen. Op basis van de krachtenveldanalyse is vastgesteld welke partijen geïnterviewd en geënkquêteerd worden. Naast de algemene stakeholdersanalyse is er ook een analyse gemaakt specifiek van de eigenaren. Dit omdat in dit onderzoek wordt gesteld dat er vanuit de eigenaren gekeken zal worden, wat hun belangen en beweegredenen zijn, om zo een gebiedsontwikkeling op gang te brengen.

- 3) Wat zijn de transformatiemogelijkheden van Beukenhorst-West gekeken naar de markt, omgeving en wensen van de actoren, op procesniveau en op pandniveau?

Doel: Op pandniveau een transformatieplan opstellen voor het pand wat de beste mogelijkheid biedt om te starten om de gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Om vervolgens een “masterplan” op te stellen op gebiedsniveau dat zo goed mogelijk aansluit bij de gebiedskenmerken, de huidige- en toekomstige marktsituatie en belangen en beweegredenen van de actoren.

Methode: De informatie uit de voorgaande hoofdstukken leveren input om te bepalen wat de beste plek in het gebied is om te beginnen met de transformatie om zo de gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Er wordt eerst gekeken naar de succesfactoren voor een gebiedsontwikkeling en in hoeverre hier aan voldaan wordt. Om de invulling van het gebied en het pand te bepalen is er met de input van een SWOT analyse, een confrontatiematrix gemaakt. Met de SWOT wordt er gekeken naar de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de gebiedsontwikkeling in Beukenhorst West. Met de confrontatiematrix worden de sterktes en zwaktes tegenover de kansen en bedreigingen gezet om te kijken wat de onderlinge relaties zijn. De uitkomsten van de confrontatiematrix zullen als input gelden voor de aanbeveling van de gebiedsontwikkeling.

- 4) Wat kunnen de risico's zijn en welke maatregelen zullen er genomen moeten worden?

Doel: Het in kaart brengen van de mogelijke risico's bij de transformatie op pandniveau en per risico de beheersmaatregelen weergeven.

Methode: RISMAN methode. Door aan de hand van de RISMAN methode een risico analyse te maken kan de haalbaarheid van het project vergroot worden omdat de knelpunten tijdig ontdekt en beheerst kunnen worden.

5) Wat is de haalbaarheid voor de transformatie en gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West?

Doel: Voor iedere ontwikkeling is het van zeer groot belang om te weten of het een haalbare ontwikkeling betreft. Een niet haalbaar concept zal in de praktijk namelijk nooit uitgevoerd worden.

Methode: De haalbaarheid zal op vier verschillende niveaus geanalyseerd worden: bouwkundig, juridisch en- wettelijk, markttechnisch en als laats wordt er, rekening houdend met deze haalbaarheidsniveau 's gekeken of het project ook financieel haalbaar is. Hiervoor is voor de ontwikkeling op pandniveau een kosten- en opbrengstenplaatje gemaakt en vervolgens een DCF berekening. Om de financiële haalbaarheid van de gehele gebiedsontwikkeling in te schatten is er gekeken naar verschillende trends die waarneembaar zijn in de huidige markt. Aan de hand van deze trends zijn per trend een tweetal scenario's beschreven die invloed kunnen hebben op de financiële haalbaarheid van het proces. Ook wordt er nog gekeken naar eventuele subsidies en financieringsmogelijkheden.

2.6 AFBAKENING ONDERZOEK

Het onderzoek zal alleen uitgevoerd worden voor het kantorenterrein Beukenhorst-West en zal zich beperken tot het onderzoeken naar mogelijkheden, oplossingen vormen en aanbevelingen doen voor transformatie van de kantoorpanden op dit terrein en die toetsen op de haalbaarheid. Oplossingen voor de eigenarenproblematiek zouden eventueel wel ook kunnen passen in andere transformatiegebieden maar daar wordt in dit onderzoek niet specifiek rekening mee gehouden. Randvoorwaarden hierbij zijn dat het binnen de gestelde eisen van de opleiding past maar ook toegevoegde waarde heeft voor de aangesloten bedrijven bij het Kennislab voor Urbanisme.

2.7 BEGRIPSAFBAKENING

Transformatie van kantoren: het veranderen van de bestemming van een bestaand kantoor. Bij transformatie vervalt de kantoorfunctie en krijgt een nieuwe functie. Transformatie naar een andere bestemming kan door zowel sloop/nieuwbouw als verbouw van het bestaande pand. Onder transformatie valt ook het slopen van een bestaand kantoor, zonder dat daarvoor een andere bestemming terugkomt.

Renovatie van kantoren: het vervangen en/of vernieuwen van bestaande kantoorruimte op dezelfde locatie met behoud van de functie. De kantoorbestemming blijft behouden. Bij renovatie is sprake van een kwaliteitsslag: er komt een nieuw of gerenoveerd kantoor op de plek van het oude kantoor.

Gebiedsontwikkeling: het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied.

HOOFDSTUK 3

WAT ZIJN DE GEBIEDSKENMERKEN EN WAT IS DE HUIDIGE (MARKT)SITUATIE IN BEUKENHORST WEST?

In dit hoofdstuk wordt eerst het gebied en de locatie bepaald waar het onderzoek betrekking op heeft. Om antwoord te geven op de deelvraag van dit hoofdstuk is er een locatie- en gebiedsanalyse gemaakt volgens het drielagenmodel en een marktanalyse volgens de DESTEP methode. Waarom er voor deze methode gekozen is en wat hij inhoud staat bij de desbetreffende hoofdstukken beschreven.

3.1 GEBIEDSBEPALING

Beukenhorst West ligt in Hoofddorp wat valt onder de Gemeente Haarlemmermeer. Gemeente Haarlemmermeer is verdeeld in zes gebieden: Noord, Zuid, Nieuw-Vennep en drie gebieden in Hoofddorp. De drie gebieden in Hoofddorp zijn Hoofddorp Centrum en Omgeving, Hoofddorp Zuid/West en Hoofddorp West en Boseilanden. . (Gemeente Haarlemmermeer, 2013) Hoofddorp, met Beukenhorst West voorop, ligt onder de rook van Schiphol. Wat op afbeelding 1 goed te zien is.

Afbeelding 1: Luchtfoto van Hoofddorp en Schiphol



Bron: (Google Maps Earth, 2015)

Beukenhorst West valt onder deelgebied Hoofddorp Centrum en Omgeving. Dit gebied omvat ook Hoofddorp Centrum, West, Oud-west, Oost, Graan voor Visch, Pax, Fruittuinen, Piratenwijk en de Verzetsheldenwijk. Het centrumgebied is grootstedelijk terwijl de Geniedijk en Oud-West nog de oude rust uit van het dorp en polderlandschap uitstralen. Daarnaast omvat het gebied ook de bedrijventerreinen Hoofddorp-Noord, De Hoek en de Beukenhorsten. Binnen deze uitersten ligt een verscheidenheid aan sub urbane woonwijken met elk een eigen karakter. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Afbeelding 2: Contouren
Hoofddorp centrum & omgeving



Bron: (Gemeente Haarlemmermeer, 2015)

3.2 LOCATIEBEPALING

Afbeelding 3: Ligging Beukenhorst West in Hoofddorp Zuid



Bron: Eigen productie

Tussen station Hoofddorp en het Wandelbos ligt het kantorenpark Beukenhorst West. De kantoorlocatie ligt ingeklemd tussen de zuidelijke woonwijken van de gemeente, de Van Heuven Goedhartlaan en het NS Station. Om vanaf het station bij het centrum van Hoofddorp te komen loop je eerst door Beukenhorst West en vervolgens door het wandelbos en de fruittuinen. Beukenhorst West is een monofunctioneel kantorenterrein en behoort tot het zogenaamde specifieke werkmilieu. Samen met Beukenhorst Noord is het een van de eerst gerealiseerde delen van de Beukenhorsten.

De eerste kantoren zijn opgeleverd begin jaren '80. Beukenhorst West wordt gekenmerkt door veel relatief kleine kantoorpanden van verschillende architectuur. (Huizinga, 2006) Het gebied is opgedeeld in kavels van ongeveer een halve hectare waarvan ongeveer de helft bebouwd is met kantoorpanden van gemiddeld 3.647 m². (van Dijken, 2014). In totaal staat er 110.000 m² kantoor. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013) Aangegeven in het rode kader op afbeelding 3, is deelgebied Hoofddorp-Zuid wat valt onder het gebied Hoofddorp-centrum en Omgeving. Beukenhorst West is onderdeel van bedrijven- en kantorenterrein de Beukhorsten. Onderscheid wordt gemaakt in west, oost, oost-oost en zuid. Beukenhorst Zuid is nieuw ontwikkeld en geheel gebouwd volgens het cradle-to-cradle principe. (Gemeente Haarlemmermeer, 2012). Beukenhorst West heeft al een aantal jaar te kampen met hoge leegstandscijfers. Momenteel staat er 48,9% in Beukenhorst West leeg. (Officerank.nl, 2015)

3.3 LAGENBENADERING

De lagenbenadering geeft richting aan de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van een bepaald gebied. Het is een analyse-instrument dat de ruimte opsplijt in drie lagen: de occupatielaag, de netwerklaag en de ondergrondlaag. De analyse met de lagenbenaderingsmethode geeft weer wat de invloed van het ruimtegebruik is op het netwerk en op de ondergrond, en vice versa. (Ruimte met toekomst, 2014) Met deze informatie wordt inzichtelijk wat de sterke en zwakke punten zijn per laag en waar bij de gebiedsontwikkeling rekening gehouden moet worden. Er is gekozen voor de lagenbenaderingsmethode omdat dit duidelijk in beeld brengt wat de gebiedskwaliteiten zijn van Beukenhorst West en hoe de verschillende lagen elkaar kunnen beïnvloeden. Daarnaast kan de lagenbenadering zowel als analyse-, ontwerp- als afwegingsinstrument gebruikt worden en heeft dus toegevoegde waarde voor meerdere fases in het ontwikkelproces. (Ruimte met toekomst, 2014) In dit hoofdstuk worden de belangrijkste kenmerken per laag besproken. De gehele gebieds- en locatie analyse is terug te vinden in bijlage I.

3.3.1 ONDERGRONDLAAG

De ondergrond laag bestaat uit drie onderdelen, te weten het abiotisch systeem, biotisch systeem en het watersysteem. In dit hoofdstuk komen de belangrijkste kenmerken van deze systemen aan bod. Zo wordt er gekeken naar bodemgesteldheid, de archeologie, de flora en fauna en het watersysteem in het gebied.

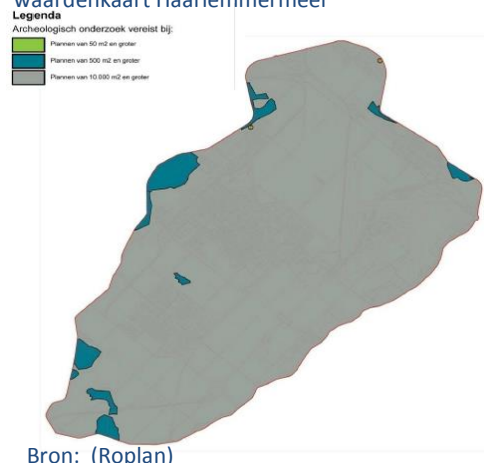
Bodemgesteldheid

De locatie van Beukenhorst West had eerst een agrarische functie en is van oorsprong een droogmakerij¹. Oorspronkelijk is de Haarlemmermeer een meer ontstaan door afslag en ontginning van het Hollandveen. De bodemsoort valt onder de zeekleigrond en is kalkrijk poldervaaggrond met zware zavel. (Bodemkaart Nederland) Activiteiten die de bodem mogelijk hebben kunnen verontreinigen zijn: het toepassen van verdachte wegverhardingen, het opvullen van sloten met verdacht materiaal, verontreiniging op erven met koolas en verhardingsmateriaal en het oude spoortracé uit de periode 1900-1930. Ook werd als wegverharding veel teerhoudend asfalt toegepast. (CSO, 2011) Voor het gebied Hoofddorp Centrum is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd door het team Bodemkwaliteit en Gegevensbeheer van de cluster Beheer en Onderhoud. Doel van het historisch bodemonderzoek was om vast te stellen of er, op basis van historische gegevens, bodemverontreiniging verwacht kan worden. Op enkele locaties in Beukenhorst-West is dit bodemonderzoek uitgevoerd. De grond en het grondwater zijn over het algemeen maximaal licht verontreinigd. Op de locatie Jupiterstraat 51 tot en met 69 is in 1986 een grondwaterverontreiniging met oplosmiddelen gemeten. Of deze verontreiniging momenteel nog aanwezig is, is onbekend. Op de locatie Saturnusstraat 42 tot en met 62 is in 1992 een sterke verontreiniging met minerale olie in het grondwater gemeten. Deze verontreiniging is in een onderzoek later dat jaar niet meer bevestigd. (Team Bodemkwaliteit en Gegevensbeheer, 2012). De verwachting is dat de verontreinigingen geen bestemmingswijziging in de weg zitten. Bij een wijziging in het bestemmingsplan moet er wel verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen. Een gedeelte van het Wandelbos is aangelegd op een voormalige vuilstortplaats. Daar is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Sanering is niet spoedeisend. De verontreinigingen leveren geen belemmeringen op bij gebruik als recreatie. Andere functies voor het wandelbos zijn ook niet wenselijk en aannemelijk. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013) Als dit in de toekomst veranderd zal er specifiek aanvullend onderzoek nodig zijn voor de verontreiniging van de ondergrond laag van het Wandelbos.

Archeologie

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013) In de Haarlemmermeer zijn op kleine schaal archeologische waarden aangetoond. Er bevinden zich op dit moment geen beschermde archeologische vindplaatsen. Op een aantal

Afbeelding 4: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Haarlemmermeer



¹ Een droogmakerij is een bemalen gebied (polder) dat van oorsprong een meer, een ander groot water of een drasland was.

plaatsen in de Haarlemmermeer is echter wel bij nieuwe ontwikkelingen, vooral als deze grootschalig zijn, verkennend archeologisch onderzoek nodig. Uit afbeelding 4 blijkt dat voor het onderzoeksgebied archeologisch onderzoek is vereist bij plannen van 10.000m² en groter. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Flora en Fauna

Hoofddorp is omringd door landbouwgronden. In het gebied van Beukenhorst West, tussen het station en het centrum zijn waardevolle groengebieden en voorzieningen te vinden. Zoals de geniedijk, het wandelbos, de fruittuinen, de orchideeënroute en de kinderboerderij. De biodiversiteit neemt de laatste jaren toe. Bij gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West zal er rekening gehouden moeten worden met de in tabel 1 beschreven flora- en fauna.

Tabel 1: Aanwezige flora en fauna

Flora & fauna	Soort	Bescherming
Planten	orchideeën, dotterbloem, daslook.	Licht beschermd: Wespenorchis, dotterbloem: Middelmatig beschermd: Overige orchideeën, daslook
Vogels	Reiger kolonie, lepelaars, spechten, boomkruipers, boomklevers, nijlganzen, halsbandparkieten.	
Zoogdieren	Egel, muizensoorten, wezel, konijnen, vliegende zoogdieren.	Licht beschermd: egel, muizensoorten, wezel, konijnen. Zwaar beschermd: vliegende zoogdieren
Vissen	Zeelten, karpers, modderkruipers, (mogelijk)bittervoorns	Niet beschermd: zeelten, karpers, brasems, stekelbaarsjes Middelmatig beschermd: modderkruipers Zwaar beschermd: bittervoorns
Amfibieën + reptielen	Reptielen niet aanwezig. Amfibieën: bruine kikkers, meerkikkers, padden, kleine watersalamanders.	Licht beschermd: alle genoemde.

Bron: Eigen productie

Bron informatie: (Nijenhuis, 2015)

In Beukenhorst West worden op basis van een wijzigingsbevoegdheid ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt terwijl in het gebied ook beschermde soorten aanwezig zijn. Mocht op basis van nader onderzoek bij het wijzigingsplan blijken dat ontheffing van de Flora en Fauna wet nodig is, is voor de in Beukenhorst West gesignaleerde soorten in beginsel een ontheffing mogelijk. Alleen voor beschermde soorten uit bijlage IV van de Habitatrichtlijn is een ontheffing niet mogelijk. Dergelijke soorten zijn in Beukenhorst West niet aangetroffen. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Watersysteem

De gemiddelde hoogste grondwaterstand in het gebied is in tabel 2 te lezen. Hoofddorp valt onder grondtrap VI, VII. (Alterra Wageningen, 2009) Het belangrijkste hoofdwatersysteem in de omgeving is De Ringvaart. De Ringvaart van de Haarlemmermeerpolder maakt onderdeel uit van de boezem van Rijnland. In de polderboezem wordt naar een peil gestreefd van in de zomer NAP –5,85 meter en in de winter NAP –6,00 meter. Het overtollige water binnen de polderboezem wordt naar de Ringvaart gepompt. (Gemeente Haarlemmermeer, 2009) De Geniedijk heeft een waterkeringsfunctie. Het is verboden in, op of onder de waterkering werkzaamheden te verrichten. In Beukenhorst West ligt een aantal grote vijvers met oeverbegroeiing. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Tabel 2: Grondwatertrappen, grondwaterstand

grondwaterstand (cm - maaiveld)	grondwatertrap	
	VI	VII
Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand	40-80	>80
Gemiddeld Laagste Grondwaterstand	>120	>160

Bron: (Alterra Wageningen, 2009)

3.3.2 NETWERKLAAG

In dit hoofdstuk wordt de tweede laag van de lagenbenadering toegelicht. De netwerk laag bevat functies als verkeer, groen en energie. Het verkeersnetwerk wordt nog onderverdeeld in wegenstructuur, OV-structuur en fiets en wandelnetwerken. Voor een verbeelding van de netwerken wordt verwezen naar de gebieds- en locatieanalyse in bijlage I.

Groennetwerk

In Hoofddorp bevindt zich een deel van de ecologische hoofdstructuur, dit is de Geniedijk. Rondom Hoofddorp liggen gebieden die deel uitmaken van de regionale ecologische routes: Boseilanden en de Gekantelde kavels. Aan de westkant van Hoofddorp liggen een aantal groengebieden die gezamenlijk een groen kerngebied vormen voor bos en moeras: het Haarlemmermeerse Bos, Meerbos en de Groene Weelde. In Haarlemmermeer is de norm 75m² groene openbare ruimte/water per woning. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Wegenstructuur

Beukenhorst West is als gebied zeer goed ontsloten. Het is bereikbaar met zowel de fiets, de auto en het openbaar vervoer. Via de Van Heuven Goedhartlaan is de A4 via knooppunt de Hoek binnen enkele minuten te bereiken en ben je binnen 8 minuten bij Schiphol en binnen een half uur in Leiden, Den Haag, Haarlem en de haven van Amsterdam.

OV-structuur

Beukenhorst-West is een stationslocatie. Vanaf het NS station Hoofddorp loop je binnen een paar minuten naar het kantoorterrein. Het NS station is geen intercity station maar kent met de sprinter wel directe verbindingen met Schiphol (5 minuten), Amsterdam Centraal (20 minuten) en Leiden (17 minuten). (van Dijken, 2014) Het NS-station heeft een bewaakte fietsenstalling maar kent verder weinig voorzieningen. Hoofddorp station is ook met de bus goed te bereiken. Grenzend aan het spoor ligt de busverbinding van de Zuid-Tangent. De bussen kennen een hoge frequentie en rijden over een vrije baan. De lijnen zijn dan ook zeer succesvol en hebben voor Hoofddorp vooral een belangrijke functie in het woon-werkverkeer. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Fiets- en wandelroute

Door Beukenhorst West lopen twee fiets- en wandelroutes die leiden naar het centrum van Hoofddorp. De gemeente plaats in september nog een extra bruggetje om zo de doorgang toegankelijker te maken.

3.3.3 OCCUPATIELAAG

De occupatie laag beschrijft wat er op maaiveld in het gebied aanwezig en mogelijk is. Eerst wordt er gekeken naar de verstedelijking en vervolgens worden de voorzieningen die er in dit gebied zijn beschreven.

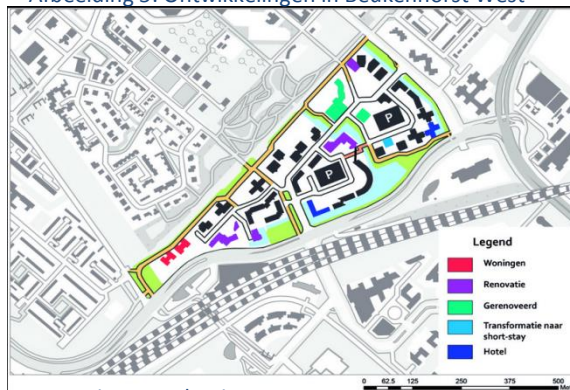
Verstedelijking

Verstedelijking is een uitbreiding van bebouwde gebieden. Verstedelijking is een gevolg van een groeiende bevolking en verandering in functiegebruik door de bevolking. Ook Hoofddorp zal steeds meer verstedelijken, met name door de druk op Amsterdam. In de deelstructuurvisie Hoofddorp 2030 wordt ingezoomd op het gebied van Hoofddorp Centrum met het Station. Hier valt Beukenhorst West ook onder. Deze structuurvisie stelt dat een belangrijk deel van de woningbouwopgave te vinden is in het geleidelijk omvormen van het huidige kantoorterrein Beukenhorst (west), het bedrijventerrein Hoofddorp-Noord, mogelijk deels op bedrijventerreinen

Graan-voor-Visch Zuid en een nog niet bebouwd deel van De President.

In Beukenhorst West zijn al het één en ander ontwikkelingen geweest. Zo zijn er twee kantoren getransformeerd naar hotel een twee kantoren naar woningen, het crownbusinesscenter bedrijfsverzamelgebouw is er gevestigd en er zijn een aantal panden bezig met renovatie. Ook is er onlangs een pand wat te koop stond, verkocht. Hier ligt nu een plan voor om short-stay appartementen te ontwikkelen die vooral gericht zijn op expats. De gemeente heeft aangegeven dat de plannen hiervoor al vrij concreet zijn en dat ze nu wachten op de aanvraag. (van Drooge & van der Lee, 2015) Afbeelding 5 weergeeft al deze ontwikkelingen. Daarnaast worden aangrenzend aan Beukenhorst West, nieuwbouwwoningen ontwikkeld. Deze ontwikkelingen creëren kansen voor en hebben invloed op de mogelijkheden van nieuwe functies voor de gebiedsontwikkeling in Beukenhorst West.

Afbeelding 5: Ontwikkelingen in Beukenhorst West



Bron: Eigen productie

Wonen

In het centrumgebied van Hoofddorp zijn 12.643 woningen waarvan er 7.758 koopwoningen zijn, 3.151 sociale huurwoningen en 1.734 overige huurwoningen. (Straatinfo, 2015) In Beukenhorst West zijn de kantoorpanden “HQ023” in 2006 getransformeerd naar 120 appartementen. De appartementen van 33 tot 55 m² zijn bedoeld voor werkende jongeren (van der Voordt, 2007). Door de gemeente wordt aangevoerd dat er maximaal 500 woningen voor de wijzigingsbevoegdheid met nummer 8 in Beukenhorst-West mogelijk zijn. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Werken

Hoofddorp is een dorp met een hoge economische welvaart. Hoofddorp kent veel kantoor en bedrijventerrein en in het centrum van Hoofddorp bevinden zich ook kleinere kantoorpanden. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013)

Winkelen

Het centrum van Hoofddorp is een echte winkelstad. In het centrum is een groot aanbod aan winkels, zo vindt je er de grotere ketens als Primark, H&M en V&D maar ook de supermarkten en een weekmarkt. Momenteel zijn er 163 winkels, waarvan 36 voor dagelijkse goederen en 152 voor niet dagelijkse goederen. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013) In Beukenhorst West bevindt zich geen detailhandel en wordt in het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt vanwege het centrum.

Overig

Rondom het centrum op een kilometer afstand van Beukenhorst-West is er een casino, een bioscoop, meerdere horeca aangelegenheden, een bibliotheek en een schouwburg te vinden. Hoofddorp staat ook bekend om zijn jaarlijks terugkerende evenementen als MysteryLand, Meerjazz en Artquake open air. Hoofddorp heeft een ruim kunst- en cultuuraanbod. In 2011 is het Cultuurgebouw uitgebreid met Theater De Meerse, Pier K (centrum voor kunst en cultuur), een expositieruimte, Centrale Bibliotheek en het nieuwe poppodium Duycker. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013) Even verderop bevindt zich ook nog het kleine, karakteristieke theater- en filmpodium ‘Het Oude Raadhuis’. (ymere.nl) De Haarlemmermeer kent ook nog een aantal recreatiegebieden die weergeven zijn in afbeelding 16 van de gebieds- en locatieanalyse in bijlage I.

3.4 DESTEP-ANALYSE

Van belang is dat voorafgaande aan een gebiedsontwikkeling een marktanalyse gemaakt wordt, de marktomstandigheden hebben namelijk een grote invloed op vastgoed en gebiedsontwikkeling. De marktanalyse maakt de huidige en de toekomstige externe omgeving van het onderzoeksgebied inzichtelijk waardoor je bij de gebiedsontwikkeling weet waar de kansen en bedreigingen liggen op het gebied van de marktsituatie. Voor de DESTEP methode is gekozen omdat deze inzicht geeft in de macro-economische omgeving. Belangrijk is dat de macro-economische omgeving inzichtelijk wordt gemaakt omdat deze niet aanpasbaar is en wel de toekomstige mogelijkheden beïnvloed. Door vooraf inzicht te krijgen in de marktomstandigheden kan er met de gebiedsontwikkeling op geanticipeerd worden. Door middel van de DESTEP methode worden alle belangrijke externe factoren in kaart gebracht. Doordat je al deze aspecten meeneemt schets de marktanalyse een breed beeld, waardoor deze methode ook input is voor andere hoofdstukken in het onderzoek. De gehele marktanalyse is terug te vinden in bijlage II.

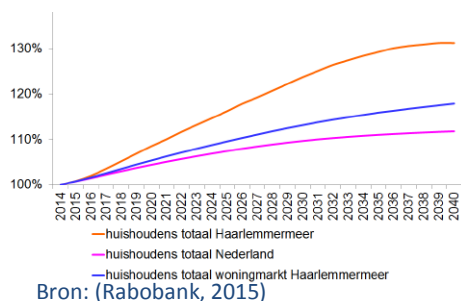
3.4.1 DEMOGRAFISCHE ASPECTEN

Op landelijk niveau telt de bevolking momenteel 16.915.307 personen. (CBS, 2015) Op gemeentelijk niveau staat voor de Gemeente Haarlemmermeer de teller op 144.061 inwoners. (CBS, 2014) In mei 2014 was 21% van de totale bevolking in Nederland Allochtoon. Het aandeel allochtonen in deelgebied Hoofddorp Centrum is 30%. Dit percentage is hoger dan het landelijk gemiddelde maar niet extreem te noemen. De gemiddelde bevolkingsdichtheid in Nederland is 498 inwoners per vierkante kilometer. De gemeente Haarlemmermeer kent een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 807 inwoners per vierkante kilometer. (CBS, 2013). In Hoofddorp is de bevolkingsdichtheid 5.715 inwoners per vierkante kilometer. (Kadasterdata, 2015) Uit deze gegevens kan gezegd worden dat het onderzoeksgebied als hoog stedelijk beschouwd kan worden.

Nederland heeft momenteel te maken met vergrijzing, verkleuring en spreiding van de samenleving. Door de vergrijzing daalt het aandeel in de beroepsbevolking, wat indirect ook zorgt voor een daling in de vraag naar kantoorruimte. (Sectorinstituut openbare bibliotheken, 2014) De spreiding van de samenleving zorgt ervoor dat de druk op de steden en omliggende gebieden hoger wordt.

In Hoofddorp is 9% van de bevolking 65+ (Straatinfo, 2015) in tegenstelling tot 17% van de bevolking in Nederland. (Garssen, 2011) In Hoofddorp Centrum en Omgeving is de grootste groep in leeftijdsopbouw de groep 25-45 en 45-65 jaar oud. (Straatinfo, 2015) Er kan gesteld worden dat de bevolking in Hoofddorp relatief jong is. De Haarlemmermeer vervult in de regio een zogenaamde roltrapfunctie. Jongeren vertrekken vanuit Haarlemmermeer naar de grote steden in de omgeving; jonge gezinnen (met en zonder kinderen) verlaten de stad en vertrekken in omgekeerde richting naar de randgemeente zoals de Haarlemmermeer. (Gemeente Haarlemmermeer, 2012) Nederland zal de komende jaren blijven kampen met een tekort aan betaalbare huurwoningen voor bovengenoemde groep en voor de “net-niet” generatie. (Vastgoed Journaal, 2015) De “net-niet” generatie zijn de vele jongeren, die afgestudeerd zijn en teveel verdienen voor sociale huur maar te weinig verdienen om een hypotheek voor een koopwoning te krijgen. (Dalhuisen-Timmermans, 2013) Doordat men nu steeds meer eigen vermogen moet hebben voor een hypotheek, zal deze groep toenemen. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt toe, mensen gaan op een latere leeftijd samenwonen, vrouwen krijgen op latere leeftijd kinderen, en ook minder dan in het verleden. Meer mensen scheiden en wonen weer alleen. Ook doordat men steeds ouder wordt, langer thuis moet blijven wonen, en er vaak een van de twee eerder wegvalt, groeit het aantal eenpersoonshuishoudens. (CBS, 2011). Toename van het aantal huishoudens vraagt om uitbreiding van de woningvoorraad.

Figuur 1: Prognose ontwikkeling aantal huishoudens (2014 = 100%)



In figuur 1 is te zien dat de prognose is dat het aantal huishoudens in de Haarlemmermeer erg zal stijgen, veel sterker dan de stijging van het aantal huishoudens in Nederland. Geconcludeerd kan worden dat er in de Haarlemmermeer in de toekomst een grote vraag ligt naar woningen. Deze vraag zal opgevangen moeten worden.

3.4.2 ECONOMISCHE ASPECTEN

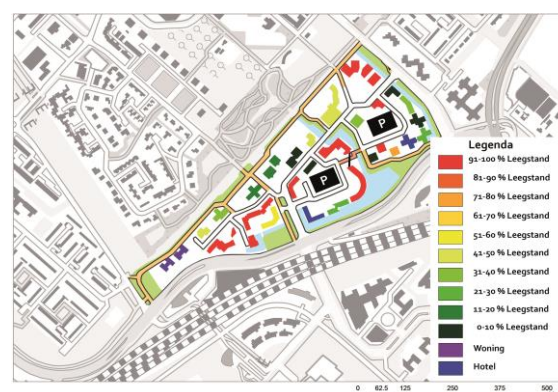
Voor het eerst sinds 2013 lijkt er in 2015 sprake van lichte economische groei. De consumptie door huishoudens stijgt, als gevolg van verbeterde koopkracht en toegenomen vertrouwen (Dynamis, 2015) Het werkloosheidspercentage in de gemeente Haarlemmermeer is in december 2014 7,54%. (Gemeente Haarlemmermeer, 2014) Tegenover het landelijke percentage van 6,5%. (CBS, 2015)

Kantorenmarkt

Nooit eerder was de kantorenmarkt van Nederland zo uit balans als momenteel het geval is. Circa 8 miljoen vierkante meter kantoorruimte staat leeg. (Dam, 2014) Door de vergrijzing en een afnemende beroepsbevolking neemt het aantal kantoorbanen en daarmee ook de ruimtebehoefte af. De laatste jaren is er ook steeds meer aandacht voor efficiënt ruimtegebruik (het 'nieuwe werken') gekomen. De toegenomen automatisering, nieuwe werkplekconcepten (flexwerken) en thuiswerken zorgen voor een afnemend ruimtegebruik per werknemer. Terwijl de vraag terugliep, is het aanbod de afgelopen jaren sterk toegenomen.

(Westerink, 2011). Veel kantoorpanden worden momenteel opgedeeld in kleinere units en als bedrijfsverzamelgebouw in de markt gezet. (Dynamis, 2015) In Beukenhorst West is dit ook gebeurd, uit onverhuurbaarheid van singletenant worden de kantoorpanden nu ook Multi-tenant verhuurd. De tophuurprijzen zijn vooral te vinden aan de Amsterdamse Zuidas. Gemiddeld zijn de huurprijzen sinds de crisis gedaald. De gemiddelde huurprijs is momenteel €134,-/m². De kloof tussen slechte en goede locaties groeit. (FGH Bank, 2015). De Haarlemmermeer kent veel leegstand in kantoorruimtes, tegen de 25% aan, ver boven het Nederlands gemiddelde. (DTZ Zadelhoff, 2014) In Beukenhorst West kampen ze met een totaal leegstandspercentage van 48,9%. Dit is erg hoog en ligt ver boven het landelijk gemiddelde. Afbeelding 6 laat de spreiding van de leegstand zien. Aan de rand van het wandelbos worden de panden nog redelijk verhuurd. Gebouwen op locaties die hun kantoorfunctie verliezen zijn niet altijd te transformeren naar andere functies. Dankzij forse afboekingen zullen zulke transformaties de komende jaren financieel wel beter haalbaar worden. (FGH bank, 2015)

Afbeelding 6: Leegstandskaat Beukenhorst West



Bron: Eigen productie (leegstandcijfers van Gemeente & Officerank.nl)

Woningmarkt

Momenteel lijkt de crisis in de woningmarkt aan zijn eind te komen. Er zijn weer positieve signalen over de ontwikkelingen. (van Rooij, 2014) Kenmerkend voor de huidige woningmarkt is de erg lage hypotheek rente. In combinatie met de gedaalde prijzen zorgt dit voor een goede betaalbaarheid van koopwoningen. Hierdoor is de vraag iets verlegd van de huurwoningmarkt naar de koopwoningmarkt. Maar door de strengere financieringseisen, is ook een nieuwe groep ontstaan die moeite hebben een hypotheek te krijgen, waarvoor een huis kopen lastiger is geworden. Onder starters die flexibiliteit zoeken is de interesse in huurwoningen ook nog steeds groot, vooral in en nabij grote steden. (FGH

Bank, 2015) Demografische ontwikkelingen duiden daarbij op een toename van het aantal huishoudens en nieuwe eisen aan de woningvoorraad. (ASRE, 2015). Zoals bij de demografische aspecten al genoemd is, is in de Haarlemmermeer in de toekomst een grote vraag naar betaalbare woningen. In Nederland zijn er 7.266.295 zelfstandige woningen waarvan 40% huur en 60% koop is. (Rijksoverheid, 2012) De prijs van een woning in de gemeente Haarlemmermeer bedraagt in februari 2015 gemiddeld 356.274 euro. Dat is een verschil van 17,3% ten opzichte van het landelijk gemiddelde dat in februari 303.632 euro bedraagt. (Oozo, 2015)

Winkelmarkt

Kenmerkend voor de winkelmarkt van de afgelopen jaren zijn de verschillende faillissementen van grote winkelketens. Door de jaren van een lage economische groei, hebben consumenten minder uitgegeven. Daarbij wint aandeel onlineaankopen steeds meer terrein op fysieke winkels. De vraag naar winkelvastgoed concentreert zich nog voornamelijk in de A1 winkelgebieden, hier zijn de huurwaarden ook stabiel gebleven. Op 15 januari 2014 heeft winkelcentrum de vier meren in Hoofddorp nog een mega deal opgeleverd. Het winkelcentrum heeft Unibail-Rodamco verkocht aan beursfonds Wereldhaven. De totale koopsom bedroeg € 147,5 mln. inclusief transactiekosten, met een netto aanvangsrendement van 5,8%. (Vastgoedjournaal, 2014) Op Beukenhorst-West zelf bevindt zich geen detailhandel en de gemeente staat het ook niet toe dit te ontwikkelen.

3.4.3 SOCIAAL- CULTURELE ASPECTEN

Het groeiende belang van samenwerken en netwerken neemt toe waardoor de functie van kantoren veranderd, hierdoor is er een toenemende interesse naar multifunctionele werkomgevingen. Door de hoge leegstand neemt ook steeds meer de maatschappelijke weerstand tegen de bouw van nieuwe kantoren toe. Op het gebied van veiligheid kent Beukenhorst West vrijwel geen sociale controle na kantooruren en de openbare ruimte draagt ook niet bij aan het veiligheidsgevoel. In de leefstijlatlas van de Provincie Noord-Holland is te zien dat de voornaamste levensstijlen die in Hoofddorp te herkennen zijn: ingetogen, uitbundig en gezellig. (Leefstijlatlas, Provincie Noord-Holland)

3.4.4 TECHNOLOGISCHE ASPECTEN

De afgelopen decennia is de technologische ontwikkeling enorm geweest en is technologie een hele belangrijke rol gaan spelen in onze samenleving. De grote ontwikkelingen die te zien zijn en die ook invloed kunnen hebben op het gebruik van kantoren zijn; SMART, robotica, 3D-printing, Big Data en nanotechnologie. (FGH Bank, 2015) Door het verbinden van apparaten met het internet, ontstaan er nieuwe vormen van informatie die veel meer, beter en nauwkeuriger inzicht kunnen geven in prestaties (zoals de prestaties van het vastgoed). Robotica automatiseert het arbeidsproces wat leidt tot een verwachte afname van bestaande kantoorbanen. Door toepassing van Big Data kunnen er nieuwe inzichten uit de databronnen gehaald worden. Door deze toepassing kan de organisatie beter ingericht worden, kan je alles over je klant te weten komen en hierdoor risico's inperken.

3.4.5 ECOLOGISCHE ASPECTEN

Grondstof schaarste ontstaat door de groeiende bevolking en de opkomst van nieuwe economieën. Mensen worden dit zich steeds meer bewust en krijgen een duurzaamheidsdoelstelling. Ook hierdoor is verduurzaming van de vastgoedvoorraad een zichtbare ontwikkeling. Het meten van bouwprestaties ondersteunt eigenaren en huurders om hun duurzaamheidsdoelstelling te behalen. Bedrijven willen hun naam graag verbinden aan een duurzaam gebouw. Daarnaast blijft het demontabel en prefab

bouwen zich ook verder ontwikkelen. Het vliegverkeer op Schiphol leidt tot verhoogde concentraties ultrafijnstof in de woongebieden rondom de luchthaven. Tot op heden is er niet rechtstreeks aangetoond dat er gezondheidsrisico's zijn voor omwonenden van vliegvelden. (Milieu defensie, 2014) De bebouwingsbeperking rondom Schiphol is opgesteld aan de hand van de KE-geluidscontouren rondom de luchthaven. Deze geluidscontouren geven aan hoeveel geluidsoverlast er wordt ervaren door het stijgen en landen van de vliegtuigen. Het is niet toegestaan om binnen de bebouwingsbeperking nieuwe woningen te bouwen. Beukenhorst West is in zijn geheel net buiten deze bebouwingsbeperking gelegen. Dit betekent dat het gebied geschikt is voor woningbouw. Beukenhorst West is het dichtstbij gelegen gebied rondom de luchthaven waar daadwerkelijk gewoond mag worden. (Compendium voor de leefomgeving, 2004-2012)

3.4.6 POLITIEKE ASPECTEN

Vanuit het Rijksbeleid is een hoofdpoging uit het programma Randstad Urgent is het verbeteren van de kwaliteit van leven door een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat. Belangrijk hierbij zijn voldoende (diverse) woningen, aantrekkelijke en veilige leefomgeving, bereikbare werklocaties, toegankelijke groene gebieden nabij steden, schone lucht en schoon water. (Rijksoverheid, 2007) Vanuit het provinciaal en regionaal beleid is het doel van de integrale gebiedsontwikkeling, die de provincie Noord-Holland noemt in haar structuurvisie, het versterken van het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol door de realisatie van een aantrekkelijk, duurzaam, klimaatbestendig woonmilieu door het combineren van wonen, water en groen/recreatie. (Provincie Noord-Holland, 2011) De gemeente Haarlemmermeer heeft ervoor gekozen om de invulling van haar beleid van Hoofddorp Centraal vorm te geven doormiddel van een open plan proces. Door het open proces staat de invulling momenteel nog niet vast. Wel moet het gebied van de gemeente Haarlemmermeer een sterkere identiteit krijgen, zodat het een aangenaam doorgaans en verblijfsgebied met veel ruimte voor ontmoeting wordt. De gemeente wilt voor september 2015, een extra brug plaatsen die de route tussen station, Beukenhorst West en het centrum toegankelijker en makkelijker maakt. In het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum wordt ingezet op het wegnemen van belemmeringen tegen de gewenste transformatie. Daarvoor is de mogelijkheid opgenomen van een algehele wijzigingsbevoegdheid in het gebied. (Gemeente Haarlemmermeer, 2013) Bij gebiedsontwikkeling, en transformatie van kantoorvastgoed naar een andere functie, heb je te maken met verschillende soorten wetgeving. Zo moet er rekening gehouden worden met de Wabo, de crisis- en herstelwet, het bouwbesluit, leegstandswet, wet kraken en leegstand en de huisvestingswet. Tweede kamer leden Roald van de Linde (VVD) en Jacques Monasch(PvdA) hebben een motie ingediend. De motie beoogt de ombouw van kantoren en zorgvastgoed naar woningen te stimuleren door te ontwikkelen ombouwwoningen vrij te stellen van het woningwaarderingssstelsel (WWS) en de verhuurdersheffing. (EIB, 2015) Dit geldt voor transformaties die de komende 5 jaar gerealiseerd worden, deze zullen dan 30 jaar uitgesloten zijn van WWS en verhuurdersheffing. De huurder van dergelijke woonruimte heeft dan echter geen recht op huurtoeslag. (IVBN, 2015)

3.5 CONCLUSIE

Uit de gebieds- en locatie analyse van kantoorterrein Beukenhorst West blijkt dat er vanuit dit aspect weinig belemmeringen zijn om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De mogelijke bodemverontreiniging heeft een niet zodanige omvang dat het een bestemmingswijziging in de weg zal zitten. Als er in een later traject van de gebiedsontwikkeling wordt gekozen voor sloop-en nieuwbouw zal er wel bodemonderzoek plaats moeten vinden om de actuele bodemkwaliteit vast te stellen. In Beukenhorst West worden op basis van een wijzigingsbevoegdheid ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt terwijl in het gebied ook beschermde soorten Flora en Fauna aanwezig zijn. Belangrijk om te weten is dat het verboden is op of onder de Geniedijk, die langs Beukenhorst West loopt, werkzaamheden te verrichten. Doordat Beukenhorst West buiten de 20Ke geluidscontouren van Schiphol valt, mag er gewoon mag worden waardoor dit gebied zich goed leent voor transformatie. In Beukenhorst West wordt momenteel ook al gewoon in een getransformeerd kantoor. Het groen in Beukenhorst West is gedateerd en voornamelijk beheer vriendelijk, hier ligt een kans voor de gebiedsontwikkeling. Als er een aantrekkelijke openbare ruimte ontwikkeld wordt kan dit namelijk bijdrage aan de belevingswaarde voor zowel de werknemers als de passanten in gebied. Beukenhorst West is als gebied zeer goed ontsloten en is een stationslocatie. Het gebied is goed bereikbaar met zowel de fiets, de auto en het openbaar vervoer. Daarnaast kan gezegd worden dat het zelfs internationaal goed ontsloten is door de directe nabijheid van Schiphol. Wat ook kansen biedt voor het slagen van een gebiedsontwikkeling is dat er verschillende voorzieningen dichtbij aanwezig zijn. In de directe omgeving van Beukenhorst west zijn allerlei voorzieningen aanwezig. Het centrum van Hoofddorp is een echte winkelstad met een groot aanbod aan verschillende winkels en voorzieningen. Doordat deze voorzieningen in de nabijheid aanwezig zijn zorgt voor een aantrekkelijker vestigingsklimaat. Door het beschrijven van alle aspecten vanuit de markt is er goed inzicht gekomen in welke kansen uit de DESTEP analyse naar voren komen, voor de richting van de gebiedsontwikkeling in Beukenhorst West. Door verschillende ontwikkelingen in de samenleving zal de vraag naar eenpersoonshuishoudens blijven groeien. De prognose is dat het aantal huishoudens in de Haarlemmermeer erg zal stijgen. Na analyse van de economische aspecten op de gehele vastgoedmarkt is de verwachting dat de totale behoefte aan kantoorruimte niet meer zal stijgen en alleen maar kleiner wordt. Kenmerkend voor de huidige woningmarkt is de erg lage hypotheekrente wat in combinatie met de gedaalde huizenprijzen zorgt voor een goede betaalbaarheid van koopwoningen. Kenmerkend voor de winkelmarkt van de afgelopen jaren zijn de verschillende faillissementen van grote winkelketens. Op Beukenhorst-West zelf bevindt zich geen detailhandel en de gemeente staat het ook niet toe dit te ontwikkelen in verband met het winkelcentrum in Hoofddorp centrum. Op sociaal-cultureel aspect is te zien dat er een toenemende interesse is naar multifunctionele werkomgevingen. Door de hoge leegstand komt er ook steeds meer maatschappelijke weerstand tegen de bouw van nieuwe kantoren. Op het gebied van veiligheid kent Beukenhorst West vrijwel geen sociale controle na kantooruren en de openbare ruimte draagt ook niet bij aan het veiligheidsgevoel. Vanuit het provinciaal en regionaal beleid is het doel van de integrale gebiedsontwikkeling, het versterken van het internationaal vestigingsklimaat rond luchthaven Schiphol. De gebiedsontwikkeling in Beukenhorst West zou hier aan bij kunnen dragen. Door het open proces van de gemeente staat de invulling van het gebied momenteel nog niet vast. In het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum wordt ingezet op het wegnemen van belemmeringen tegen de gewenste transformatie. Ook dit biedt kansen voor de ontwikkeling van Beukenhorst West om hierop in te spelen. Actueel is een motie die bij de tweede kamer ligt, de motie beoogt de ombouw van kantoren en zorgvastgoed naar woningen te stimuleren door te ontwikkelen ombouwwoningen vrij te stellen van het woningwaarderingssysteem (WWS) en de verhuurdersheffing. Financieel gezien zou dit transformatie aantrekkelijker maken en kan verwacht worden dat het ook vaker gedaan zal worden.

HOOFDSTUK 4

WAT ZIJN DE BELANGEN EN BEWEEGREDEKENEN VAN DE VERSCHILLENDE ACTOREN BIJ DE GEBIEDSONTWIKKELING VAN BEUKENHORST WEST?

Om antwoord te geven op deze vraag is er een stakeholdersanalyse gemaakt. In deze analyse wordt er gekeken naar welke stakeholders er zullen zijn bij dit project en wat voor invloed deze verschillende partijen kunnen hebben. De partijen die bij de stakeholdersanalyse betrokken zullen worden zijn de partijen die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van de ontwikkeling. En de partijen die invloed zullen hebben, of hebben gehad in dit gebied. De stakeholderanalyse is gemaakt aan de hand van een krachtenveldanalyse. De krachtenveldanalyse maakt inzichtelijk welke partijen van belang zijn rond een bepaald onderwerp. En op welke manier zij met het onderwerp bezig zijn. De stakeholders worden in de krachtenveldanalyse geplaatst op basis van hun macht ten opzichte van het project, afgezet tegen hun belang bij het project. Door deze 2 vragen te beantwoorden op basis van informatie over de belangrijkste spelers in het veld, ontstaat een indeling van partijen. De analyse helpt om inzicht te krijgen in de verwachte opstelling, belangen en standpunten van de relevante partijen. (Rijksoverheid, 2015) Inzicht in de belangen en behoeften van de actoren is van belang voor het bepalen van de verdere processtappen. Mede met de krachtenveldanalyse is het besluit genomen met welke partijen een interview of enquête is afgenomen. In dit hoofdstuk zullen de belangrijkste eigenschappen van de stakeholders beschreven worden, onderscheid wordt gemaakt in publieke actoren en overige actoren. In bijlage III is de volledige stakeholderanalyse te vinden, inclusief de ingevulde krachtenveldanalyse.

Nadat er in dit hoofdstuk de stakeholders besproken zijn, wordt er dieper ingegaan op de vastgoedeigenaren. Beukenhorst West is een gebied waar het vastgoed in handen is van veel verschillende eigenaren. Om hier gebiedsontwikkeling op gang te krijgen zal er inzicht verkregen moeten worden in de beweegredenen en belangen van de eigenaren. Er wordt vanuit dit perspectief gekeken met een uitgebreide eigenaren analyse omdat deze in dit onderzoek als belangrijkste actoren worden beschouwd om de gebiedsontwikkeling succesvol te maken. Dit omdat uit de krachtenveldanalyse ze als belangrijkste stakeholder naar voren komen en ook omdat er uit voorgaande pogingen een gebiedsontwikkeling op gang te brengen, het vooral telkens vastliep bij welke mogelijkheden de eigenaren hadden. De eigenaren zijn daarbij de sleutel tot succes, want zonder medewerking en misschien wel samenwerking van de eigenaren wordt het moeilijk een integrale gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De eigenaren zijn uiteindelijk de partijen die het waar moeten gaan maken, zij bezitten ten slotte de stenen. De eigenaren analyse is terug te vinden in bijlage IV.

4.1 PUBLIEKE ACTOREN

Mede met de krachtenveldanalyse is het besluit genomen om een interview te houden met de gemeente en de provincie. Deze actoren zijn vooral van belang om draagvlak te creëren. De interviews zijn te vinden in bijlage I & II van de stakeholdersanalyse.

Gemeente

In de DESTEP-analyse bij de politieke aspecten is al beschreven hoe de gemeente tegenover de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West staat evenals beschreven is wat het open-plan proces van de gemeente inhoudt. Door gebruik te maken van dit open proces kan er meer draagkracht voor het beleid worden gecreëerd, waardoor de kans groter is dat de uitkomsten dit keer wel succesvol worden. 9 april 2015 zijn de resultaten van het open plan proces gepresenteerd. Vanuit dit open plan proces is er weer veel gepraat over het gebied, het is weer bij de mensen onder de aandacht gebracht, wat goed is. Maar hieruit komt geen concrete ontwikkeling in het gebied qua transformatie, daarbij is alweer een paar keer genoemd dat de eigenaren zich gepasseerd voelden in dit open-plan proces. Zoals al eerder genoemd in hoofdstuk 3.4.6 zal de Gemeente naar aanleiding van het open-plan proces een extra brug aanleggen om de route te verbeteren. Op dit moment kan de gemeente zelf erg weinig, maar de gemeente heeft wel opgehaald wat de goegemeente wilt door middel van het open-plan proces. (van der Lee & van Drooge, 2015)

Provincie

De Provincie speelt een beperkte rol in transformatie van verouderde kantoorgebieden. De Provincie ziet zeker het nut van transformatie. Echter is de Provincie de laatste jaren met name betrokken geweest bij herstructurering van bedrijventerreinen. Hiervoor bestaat ook een subsidieregeling (HIRB). Voor transformatie van verouderde kantorenlocaties zijn in eerste instantie de Gemeente en de vastgoedeigenaren verantwoordelijk. Provincie kan hierin alleen faciliteren, niet financieren. Waar de Provincie wel een rol kan spelen, desgevraagd ook in Beukenhorst West, zijn de volgende beleidsvelden: (1) Kwaliteit werklocaties, (2) Binnenstedelijk bouwen en (3) OV-knooppunten. Vanuit deze drie opties is Beukenhorst West ook voor de Provincie interessante casuïstiek. Hiervoor zijn echter geen investeringsbudgetten beschikbaar, desgevraagd wel beperkte middelen om processen te stimuleren en/of pilotprojecten te ondersteunen. Belangrijk is om de kwaliteit van de locatie van Beukenhorst West te benutten (internationaal) en dat er kwaliteit aan het gebied toegevoegd wordt. (Lips, 2015)

4.2 OVERIGE ACTOREN

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar welke stakeholders er zullen zijn bij dit project en wat voor invloed deze verschillende partijen kunnen hebben, ook wordt gekeken naar de stakeholders die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de totstandkoming van de ontwikkeling. Wat de stakeholders precies doen is te lezen in de stakeholderanalyse in bijlage III. Om erachter te komen welke ontwikkelingen de eigenaren en gebruikers graag in het gebied zien, en waarom de actoren zich hier gevestigd hebben, is er een enquête gehouden onder de bewoners van de woningen en de huurders van de kantoren deze zijn te vinden in bijlage III & IV van de stakeholderanalyse.

Podium voor Architectuur

De rol die het Podium voor Architectuur zal gaan spelen in Beukenhorst West is die van initiator van verschillende projecten in het gebied die uiteindelijk moeten leiden tot meer beweging en roering in het gebied. De activiteiten die op de planning staan zullen er voor zorgen dat mensen weer in contact komen met het gebied, er weer waarde aan gaan hechten en dat de eigenaren inzien dat er wat moet

gebeuren en het gebied hiervoor kansen biedt. Ze beginnen 19 juni met o.a. een open kantorenroute op de dag van de architectuur om op zoek te gaan naar nieuwe eigenaren, dit zal een aanleiding zijn voor het symposium in augustus. Op de dag van de Architectuur zullen er verschillende dingen in het gebied te doen zijn. Zo zal de eerste stap gezet worden met plaatselijke proeverijen, soundscapes, rondleidingen in leegstaande gebouwen en aangrenzend grondgebied, muziek, soundscapes, yoga, strand op een garage-dak, pop-up shop en sport.

Transforte

TransForte stelt zich op als concept- en gebiedsontwikkelaar van onderscheidende woon-werkmilieus in de metropoolregio Amsterdam. TransForte ziet zich in eerste instantie als inhoudelijk-strategisch partner bij functiemenging (verknoping groen-blauw-rood, waaronder wonen) en in vervolgfase mogelijkheid voor (bescheiden) risicodragende participatie in vastgoedverwerving en –exploitatie, dit is ook de insteek bij Beukenhorst West. (Hereijgers, 2015)

De Beuk Erin!

De Beuk Erin is opgericht in 2011 en heeft veel over het gebied gepraat, veel bedacht maar weinig concreets uitgevoerd wat te maken heeft met de gewenste gebiedsontwikkeling in Beukenhorst West. Ze waren de eerste partij die ook daadwerkelijk met iets wilde beginnen in het gebied, maar dit is tot nog toe niet uitgevoerd. De Gemeente wilt de Beuk Erin wel weer proberen verder te betrekken bij het proces.

Kantorenloods Amsterdam

De rol die de Kantorenloods Amsterdam zal spelen is die van voorbeeldrol. Ze zullen niets uit gaan voeren in Beukenhorst West omdat ze binnen de grenzen van Amsterdam zitten maar ze kunnen wel bruikbare informatie geven over de projecten die ze uitgevoerd hebben en hun aanpak daarbij. Wel moet er rekening gehouden worden dat de Amsterdamse markt een hele andere is dan die in de Haarlemmermeer.

AM Vastgoed

AM is de ontwikkelaar van de Beukse Poort. Een woonwijk die naast Beukenhorst West ontwikkeld wordt. AM is een actor op het gebied van ontwikkelingen die gaande zijn in het gebied. Doordat er nu vlak naast het kantoorgebied nieuwe woningen worden gebouwd heeft dit ook invloed op de mogelijkheden van nieuwe functies in het kantoorgebied.

Bewoners

De leeftijd van de bewoners van de kleine appartementen in HQ023 is verschillend maar de meeste bevinden zich in de leeftijd tussen de 20-30 jaar en wonen er voor de korte termijn. Vooral de bereikbaarheid, het soort woning en de prijs trok men aan om hier te gaan wonen. Daarbij zijn ze allen voorstander van meer woningen in het gebied, wat zal zorgen voor een betere leefbaarheid in het gebied (veiligheid en meer gevoel van woonwijk). Met voorzieningen zijn de meeste wel tevreden doordat het centrum op loopafstand zit. Ook over de openbare ruimte zijn ze tevreden, al geven wel een paar aan dat er af en toe hangjongeren zitten en een betere verlichting in het wandelbos, voor een veiliger gevoel zal zorgen.

Huurders kantoren

Alle huurders, op één na, zitten in het gebied voor de lange termijn. Dat er voor deze locatie gekozen is, is duidelijk door de bereikbaarheid(station) en de nabije aanwezigheid van Schiphol, zodat de bedrijven ook internationaal goed bereikbaar zijn. De visie op de leegstand is niet positief, de vele leegstaande gebouwen geven een slechte indruk en de huurders zien graag dat er weer meer kantoorruimte in gebruik genomen wordt in het gebied voor de bedrijvigheid van het gebied. Ook

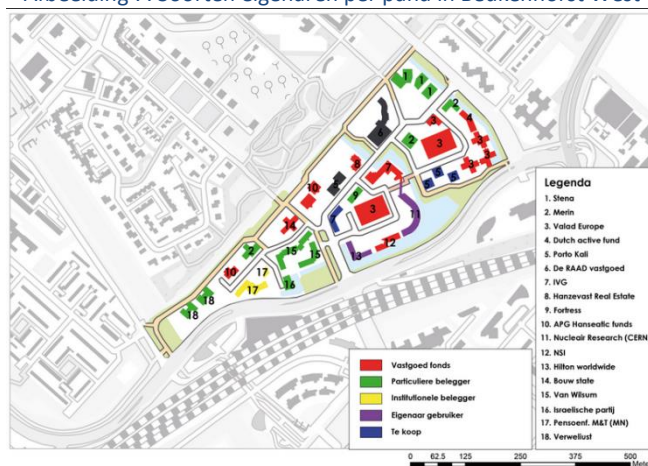
zouden de huurders graag een plek hebben waar geluncht/koffie gedronken kan worden. De hotels geven ook aan dat ze voor hun gasten graag meer functies in het gebied zien, zodat er ook wat te beleven is en ze ergens naar toe kunnen. Daarnaast vinden ook zij dat het gebied beter vermarkt moet worden voor de internationale gasten.

4.3 EIGENARENANALYSE

Beukenhorst West kent 18 verschillende eigenaren die verspreid over het gebied panden bezitten. Uit verdere analyse van de eigenaren blijkt dat het vooral private (particuliere) partijen en vastgoedfondsen zijn. Slechts één pand is in het bezit van een institutionele belegger. Afbeelding 1 laat zien wie de eigenaren van welke panden zijn en wat voor soort eigenaar het is.

Doel was om vanuit interviews met de eigenaren, in kaart te brengen welke partijen tot transformatie bereid zijn en wat de belangen en beweegredenen hiertoe zijn. Om vervolgens, met deze factoren zwaar meewegend, een plan te schrijven voor de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West. Opgemerkt moet worden dat het aantal eigenaren dat bereid was tot een gesprek, beperkt is. De interviews zijn terug te vinden in bijlage I van de eigenarenanalyse. Om toch inzichtelijk te krijgen wanneer een partij gaat bewegen en welke partijen potentie hebben om te transformeren is er op basis van bestaande theorie en gesprekken met verschillende partijen², een model ontwikkeld. Dit model is een soort vragenschema en maakt inzichtelijk waar de kansen wat betreft de eigenaren, in een gebied liggen. Welke partijen potentiële transformatiekandidaten zijn, welke kunnen volgen en welke partijen voorlopig niets doen. Het model is gebaseerd op criteria van waaruit de verschillende vastgoedeigenaren hun besluitvorming maken. Dit wordt in hoofdstuk 4.3.1 en 4.3.2 verder uitgelegd. Om eerst duidelijk in beeld te krijgen welke eigenaren in Beukenhorst West zitten, en welke panden zij bezitten met welke kenmerken, is per eigenaar een uitgebreid overzicht gemaakt die deze kenmerken in kaart brengt. Er is gekeken naar wat voor soort eigenaar het is, het aantal m² van het pand, het bouw- en/of renovatiejaar, energielabel en welk percentage leeg staat. Om ook een beeld te krijgen van de financiële situatie waarin de eigenaar zich bevindt is het solvabiliteitspercentage berekend vanuit de jaarverslagen. De solvabiliteit van een organisatie staat voor dat ze op lange termijn aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Is de solvabiliteit boven de 20% wordt er vanuit gegaan dat ze op lange termijn aan hun verplichtingen kunnen doen en de organisatie wordt als gezond gezien. (Hereijgers, 2015). Alle kenmerken van de eigenaren zijn terug te vinden in de eigenarenanalyse in bijlage IV.

Afbeelding 7: Soorten eigenaren per pand in Beukenhorst West



Bron: Eigen productie

² Input voor het model is op basis van verschillende literatuur verkregen en de input en het model zelf is ook met verschillende partijen besproken/getoetst

Literatuur: (Gemeente Amsterdam ontwikkelingsbedrijf, 2009), (Kastelij, 2011), (Westerink, 2011), (Kousemaeker & van Agt, 2007) (van Gool, Jager, Theebe, & Weisz, 2013) (Vermeulen & Wieman, 2010)

In praktijk besproken & getoetst : SADC, Transforte, IVG, Stena, Martin Bosscher. Interviews zijn te vinden in bijlage I van de eigenarenanalyse.

4.3.1 SOORTEN EIGENAREN

Er zijn vier groepen eigenaren in vastgoed te onderscheiden: Ondernemers (eigenaar-gebruiker), Particuliere/private beleggers, vastgoedfondsen en institutionele beleggers. Deze partijen hebben daarbij alle hun eigen kenmerken en redenen om in het vastgoed te beleggen.

Ondernemers (eigenaar-gebruiker)

Bij de ondernemer staat de meest doelmatige uitoefening van zijn bedrijf voorop. De locatiekeuze is veelal primair. De ondernemer zal rekening houden met het aanwezige arbeidspotentieel en de bereikbaarheid van zijn bedrijf voor de werknemers. Een alternatieve aanwendbaarheid van het vastgoed zal hooguit ter sprake komen indien bijvoorbeeld bij financiering nadere eisen worden gesteld. (de Kousemaeker & van Agt, 2007)

Particuliere/private belegger

De groep particuliere beleggers die belegt in vastgoed (behalve in hun eigen woning), hecht veelal meer aan waardegroei dan aan een stabiel inkomen. (de Kousemaeker & van Agt, 2007) Particuliere beleggers hebben als doel het zekerstellen van een toekomstig inkomen, de koopkrachthandhaving van een vermogen, het maximaliseren van de opbrengsten van de belegging of een combinatie daarvan. (Vermeulen & Wieman, 2010) De private partijen die in commercieel vastgoed beleggen zijn vooral family offices. Family offices zijn organisaties die het privévermogen van een vermogende familie beheren. Deze groep private beleggers wordt gezien als zeer ervaren en professioneel in de wijze waarop zij in vastgoed beleggen (omvang vermogen, termijn, etc.). (Cuppen, 2011)

Vastgoedfondsen

Partijen kunnen op een indirecte manier beleggen in vastgoed via een vastgoedfonds: een beleggingsfonds dat investeert in allerlei soorten vastgoed. Het geld dat een vastgoedfonds ophaalt door het uitgeven van participaties, aandelen of obligaties wordt geïnvesteerd in de bouw of de aankoop van kantoren, winkelcentra of woningen in Nederland of daarbuiten. Het fonds verdient geld aan de verhuur en uiteindelijke verkoop van het vastgoed en keert de winst (na aftrek van kosten) aan de beleggers uit. De fondsen hebben het vastgoed direct in hun bezit maar kunnen ook indirect beleggen in andere fondsen. (Gemeente Amsterdam Ontwikkelbedrijf, 2009) Een vastgoedfonds is afhankelijk van de aandeelhouders met zijn besluitvorming welke richting ze opgaan met een pand. Willen de aandeelhouders niet langer verliezen leiden, zal het pand verkocht moeten worden. Willen de aandeelhouders op het moment nog niet hun verlies nemen, het pand nog aanhouden en in hetzelfde segment blijven dan zal er gerenoveerd worden. Bij vastgoedfondsen is transformatie lastig omdat de aandeelhouders verbonden zijn aan de vormen van het soort fonds die vooraf afgesproken zijn, van deze structuur kan niet zo maar afgeweken worden. (Jelgersma, 2015)

Institutionele beleggers

De institutionele beleggers in Nederland bestaan uit verzekeringsmaatschappijen, pensioenfondsen, banken en sociale fondsen. De doelstelling van een institutionele belegger is meestal het beheren van vermogen voor de deelnemers, om in de toekomst uitkeringen, zoals pensioenen, te kunnen doen. (van Gool, Jager, Theebe, & Weisz, 2013) Institutionele beleggers zijn over het algemeen lange termijn beleggers. De mate van courantheid van het vastgoed is, bij verkoop in de toekomst, eveneens van groot belang. Voor Nederlandse pensioenfondsen bestaat het grootste deel van de vastgoedbeleggingen inmiddels uit beursgenoteerde aandelen of deelnemingen in besloten vastgoedfondsen, de zogenoemde indirecte vastgoedbeleggingen. (de Kousemaeker & van Agt, 2007) Deze rendement doelstelling wijkt bij institutionele beleggers onderling minder sterk af dan dat deze afwijkt onder private beleggers en vastgoedfondsen. Een ander verschil is dat private beleggers doorgaans meer opportunistische beleggers zijn. Wanneer zij winst kunnen maken op een project zullen zij eerder geneigd zijn dat te doen dan institutionele beleggers. (Cuppen, 2011)

4.3.2 MODEL

Waar voorheen altijd eerst wordt gekeken naar welke panden in het gebied geschikt zijn voor transformatie (zoals bijvoorbeeld bij de transformatiewijzer) wordt er in dit onderzoek juist eerst gekeken achter welke panden eigenaren zitten die ook daadwerkelijk potentie hebben om transformatie over te gaan. Dit is essentieel om te weten, het pand kan namelijk wel geschikt zijn voor transformatie maar als er een eigenaar achter zit die dit vanwege zijn structuur niet kan, gebeurt er nog niets. Als je eerst inzichtelijk krijgt waar de kansen in het gebied liggen, kijkend naar de beweegredenen van de eigenaren, kunnen er vervolgens verdere onderzoeken gedaan worden. In plaats van andersom. Vaak is namelijk ook het geval dat partijen, in een gebied waar leegstand een probleem is, met elkaar plannen bedenken maar dat er vervolgens verschillende partijen toch vanaf moeten zien omdat zij vanwege hun structuur niet mee kunnen doen. Het model kan vooraf inzichtelijk krijgen welke partijen wél potentiële transformatie kandidaten zijn, welke partijen zullen volgen en welke partijen voorlopig niets zullen doen. Hiermee kunnen dan ook samenwerkingsverbanden worden gelegd. Voor gemeente is het ook van belang om dit inzicht te krijgen, zo kan de gemeente gericht faciliteren. Het model is te vinden in bijlage II van de eigenarenanalyse.

Er kunnen verschillende redenen zijn voor het gaan renoveren, transformeren of verkopen van (direct) vastgoed in exploitatie. Renovatie en herontwikkeling komen aan de orde wanneer de belegger verwacht dat vastgoed in exploitatie in de huidige staat bij een voorgezette exploitatie niet meer voldoende gaat bijdragen aan zijn doelstellingen en de keuze voor renovatie of transformatie binnen zijn strategie past. Daarnaast moet de eigenaar de leegstand van het betreffende pand als probleem ervaren. Maakt het pand onderdeel uit van een grote portefeuille, die bijvoorbeeld ook nog internationaal is, in een financieel gezonde organisatie doet de leegstand van dit pand misschien helemaal geen pijn bij de eigenaar. Is dit het geval, zal de eigenaar niet snel overgaan tot transformatie. Voordat het vragenschema ingevuld wordt, wordt ingeschat of de leegstand van het pand door de eigenaren als een daadwerkelijk probleem ervaren wordt. Hiervoor wordt aan de hand van de gegevens die bekend zijn, gekeken naar het aandeel van de betreffende panden (die leeg staan) in de totale portefeuille van de eigenaar en hoe groot de organisatie is.

Vervolgens wordt er in het model gekeken naar 5 criteria waarop private partijen en vastgoedfondsen hun besluitvorming baseren, om over te gaan op transformatie. Deze 5 criteria zijn:

1. Managementstrategie

De INREV6 Research Commissie heeft in 2004 een indeling gemaakt naar managementstijlen. Er zijn 3 te onderscheiden; core, value added en opportunistics. Bij de managementcategorie “core” is het risicoprofiel laag. Het transformeren van gebouwen is relatief risicovol en daarom zullen die activiteiten snel buiten het mandaat van een fondsmanager vallen. Bij de managementstijl value-added wordt er gezocht naar waardevermeerdering (added value) van het vastgoed. Er wordt gekeken naar herpositionering wanneer de lopende huurcontracten aan het einde van de looptijd zijn of een lage waarde vertegenwoordigen, of naar herontwikkeling van bestaand vastgoed dat voor een lage prijs kan worden verworven. Binnen de managementstijl “opportunistisch” zijn verschillende methoden te herkennen hoe er met vastgoed omgegaan kan worden. Voorbeelden van deze stijl zijn het opkopen van vastgoed (tegen lage prijzen) van partijen die in financiële problemen verkeren, het opkopen van een (grote) beleggingsportefeuille en deze vervolgens in delen weer in de markt zetten. Het van de beurs halen van slecht presterende vastgoedfondsen of het op eigen risico ontwikkelen van vastgoed. (Gemeente Amsterdam Ontwikkelbedrijf, 2009)

2. Korte of lange termijn belegger/aandeelhouder

Beleggers die voor de korte termijn in vastgoed beleggen hebben minder feeling bij een gebied dan beleggers die er voor de lange termijn zitten. Korte termijn beleggers zullen veel minder snel investeren in een leegstaand pand, ze zullen actief op zoek gaan naar een nieuwe huurder of overgaan tot verkoop. Lange termijn beleggers zullen bij leegstand zoeken naar mogelijkheden om hun pand weer verhuurbaar te krijgen en ook de mogelijkheden voor transformatie verkennen.

3. Gespreide portefeuille (in functies)

Transformatie is lastig als de eigenaar geen gespreide portefeuille heeft. Belegt de eigenaar uitsluitend in kantoren, zal hij ook niet (snel) tot transformatie overgaan, puur omdat hij andere functies niet in zijn portefeuille heeft zitten en dus niet exploiteert. Heeft een eigenaar een gespreide portefeuille waarmee hij in meerdere segmenten van de vastgoedmarkt panden heeft, is overgaan tot transformatie veel makkelijker. Bij een vastgoedfonds is van te voren met de aandeelhouders afgesproken in welk soort product ze beleggen, er kan dan moeilijk overgegaan worden naar een andere functie.

4. Zijn er middelen ter beschikking

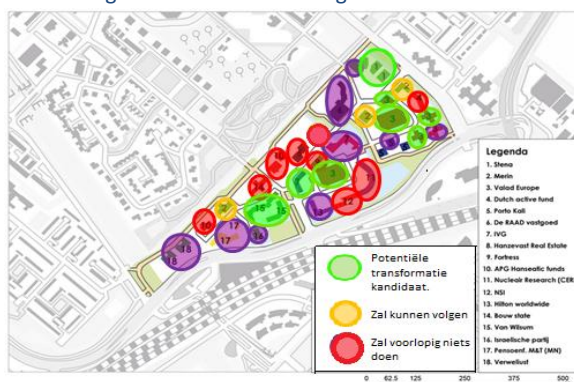
Een belegger moet uiteraard wel middelen hebben om actie te ondernemen. Vooral voor transformatie is een grote investering nodig en de risico's zijn meestal hoog. Het kan zijn dat de eigenaren financieel gezond zijn maar dat er bijvoorbeeld net in een ander pand in dezelfde portefeuille is geïnvesteerd. Er zijn dan momenteel geen middelen ter beschikking om nog zo'n investering met risico te doen.

5. Is er leegstand

Eigenaren zullen uitsluitend transformeren als hun pand (structureel) leegstaat, of de verwachting is dat het (structureel) leeg komt te staan. Loopt het huurcontract bijna af, zal er altijd eerst gekeken worden of er met de huidige functie een nieuwe gebruiker aangetrokken kan worden.

Op basis van deze 5 punten te combineren en in een vragenschema te zetten, kan er onderscheid gemaakt worden in wanneer welke partijen gaan bewegen. Met bovenstaande gegevens kunnen de eigenaren nu door het model gehaald worden. In tabel 1 van de eigenarenanalyse dit te vinden is in bijlage IV, is per eigenaar te zien hoe hij door het model "heengaait". Eerst wordt ingeschat of de eigenaar leegstand als een probleem ervaart. Gaat het bijvoorbeeld om een grote portefeuille, die ook internationaal is en waar maar 1 pand in Beukenhorst West gevestigd is, kan gesteld worden dat de leegstand niet zo urgent is, financieel wordt de pijn niet gevoeld. Daarna wordt er nog gekeken of de eigenaar wel een structuur heeft waarin hij kan transformeren. Dit aan de hand van bovengenoemde 5 punten. Na invulling van het model voor de eigenaren in Beukenhorst West, kan de volgende kaart gemaakt worden. In hoofdstuk 3.3.3 afbeelding 5 staat al weergegeven welke panden al gerenoveerd zijn, welke getransformeerd zijn naar woningen en hotel en welke panden gerenoveerd en getransformeerd gaan worden. Deze zijn in onderstaande afbeelding paars gekleurd. Groen zullen de partijen zijn die potentie tot transformatie hebben, oranje die potentieel zullen volgen, en rood voor de partijen die voorlopig niets zullen doen.

Afbeelding 8: Uitkomsten invulling model



Bron: Eigen productie

In het achterhoofd moet altijd gehouden worden dat partijen alleen zullen transformeren wanneer het ook financieel interessant is, dit is een stap die komt na invulling van dit model. Ook kan er gezegd worden welke partijen samen kunnen werken. Inzichtelijk is nu welke partijen potentie hebben om te transformeren, kijkend naar de structuur en beslissingscriteria van de verschillende partijen en door een inschatting te maken of de eigenaar de leegstand ook daadwerkelijk als probleem ervaart.

4.4 CONCLUSIE

Voor transformatie van verouderde kantorenlocaties zijn in eerste instantie de Gemeente en de vastgoedeigenaren verantwoordelijk. Provincie kan hierin alleen faciliteren, niet financieren. Waar de Provincie wel een rol kan spelen, zijn de volgende beleidsvelden: (1) Kwaliteit werklocaties, (2) Binnenstedelijk bouwen en (3) OV-knooppunten. Op dit moment kan de gemeente zelf ook erg weinig, maar de gemeente heeft wel opgehaald wat de goegemeente wilt door middel van het open-plan proces. Daarbij wilt de gemeente de Beuk Erin weer proberen verder te betrekken bij het proces. De rol die het Podium voor Architectuur zal gaan spelen in Beukenhorst West is die van initiator van verschillende projecten in het gebied die uiteindelijk moeten leiden tot meer beweging en roering in het gebied. TransForte ziet zich in eerste instantie als inhoudelijk-strategisch partner bij functiemenging en in vervolgfase mogelijkheid voor risicodragende participatie in de vastgoedverwerving en –exploitatie. De rol die de Kantorenloods Amsterdam zal spelen is die van voorbeeldrol. Doordat er door AM nu vlak naast het kantoorgebied nieuwe woningen worden gebouwd heeft dit ook invloed op de mogelijkheden van nieuwe functies in het kantoorgebied. Voor de bewoners in het gebied sprak vooral de bereikbaarheid, het soort woning en de prijs men aan om hier te gaan wonen. Daarbij zijn ze allen voorstander van meer woningen in het gebied, wat zal zorgen voor een betere leefbaarheid in het gebied (veiligheid en meer gevoel van woonwijk). De kantoorgebruikers hebben voor de locatie gekozen door de goede bereikbaarheid(station) en de nabije aanwezigheid van Schiphol, zodat de bedrijven ook internationaal goed bereikbaar zijn. De huurders zouden graag een plek hebben waar geluncht/koffie gedronken kan worden. De hotels geven ook aan dat ze voor hun gasten graag meer functies in het gebied zien, zodat er ook wat te beleven is en ze ergens naar toe kunnen. Daarnaast vinden ook zij dat het gebied beter vermarkt moet worden voor de internationale gasten. Na invulling van het model voor de eigenaren in Beukenhorst West is inzichtelijk geworden welke partijen potentie hebben om te transformeren, kijkend naar de structuur en beslissingscriteria van de verschillende partijen en door een inschatting te maken of de eigenaar de leegstand ook daadwerkelijk als probleem ervaart, welke potentieel zullen volgen en welke partijen voorlopig niets zullen doen.

HOOFDSTUK 5

WAT ZIJN DE TRANSFORMATIEMOGELIJKHEDEN EN HET STAPPENPLAN VOOR DE GEBIEDSONTWIKKELING VAN BEUKENHORST WEST?

De informatie uit de voorgaande hoofdstukken leveren input om te bepalen wat de beste plek in het gebied is om te beginnen met de transformatie om zo de gebiedsontwikkeling op gang te brengen. In dit hoofdstuk wordt er eerst gekeken naar de succesfactoren voor een gebiedsontwikkeling en in hoeverre hier aan voldaan wordt. Om de invulling van het gebied en het pand te bepalen is er met de input van een SWOT analyse, een confrontatiematrix gemaakt. Met de SWOT wordt er gekeken naar de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen voor de gebiedsontwikkeling in Beukenhorst West. Met de confrontatiematrix worden de sterktes en zwaktes tegenover de kansen en bedreigingen gezet om te kijken wat de onderlinge relaties zijn. De uitkomsten van de confrontatiematrix zullen als input gelden voor de aanbeveling van de gebiedsontwikkeling. Zowel de SWOT als de confrontatie matrix zijn in hun geheel te vinden in bijlage V.

5.1 SUCCESFACTOREN

Er zijn veel transformatievoorbeelden te vinden van losstaande kantoren die getransformeerd zijn, maar succes voorbeelden van gebiedsontwikkeling van een heel (monofunctioneel) kantoorterrein zijn er nog bijna niet. In de toekomst zal dit wel steeds vaker de opgave zijn. Door eerder onderzoek, “transformatie van kantoorterreinen” (Remoy, Schalekamp, & Hobma, 2009), is er een stappenplan geformuleerd waaraan voldaan moet worden om een gezamenlijke gebiedsgerichte aanpak van specifiek een ontwikkeling van een kantoorterrein op gang te krijgen. De stappen zijn in een tabel gezet en achter deze stappen is aangegeven in hoeverre Beukenhorst West hieraan voldoet of kan voldoen. Hiermee kan er ingeschat worden of de gebiedsontwikkeling van Beukenhorst West succesvol kan zijn.

Tabel 3: Succesfactoren voor een succesvolle gebiedsgerichte aanpak van kantoorterreinen

Stappen	Beukenhorst West
1) Voldoende ‘sense of urgency’ bij alle partijen: Men moet de problemen onderkennen, de noodzaak en urgentie van grootschalig ingrijpen zien en tevens bereid zijn om hieraan deel te nemen.	De gemeente heeft de gebiedsontwikkeling ook in hun visie opgenomen en is gestart met het open plan proces, zij zien de urgentie dus wel in. De gebruikers van het gebied ondervinden nadelen aan de huidige situatie en zien ook de noodzaak in. Ook beginnen de eigenaren de leegstandsproblemen steeds meer te voelen, de waarde van hun vastgoed gaat ook achteruit.
2) Eén van de partijen wilt als initiatiefnemer in het proces functioneren	Het Podium voor Architectuur dus zal initiator zijn van verschillende projecten in het gebied die uiteindelijk moeten leiden tot meer beweging en roering in het gebied. Transforte ziet zich in eerste instantie als inhoudelijk-strategisch partner bij functiemenging en in vervolgfase mogelijkheid voor (bescheiden) risicodragende participatie in vastgoedverwerving en –exploitatie.
3) Kantoorlocatie biedt voldoende aanknopingspunten voor multifunctionele herontwikkeling	Hoogstedelijk gebied met een stationslocatie, in de nabijheid van Schiphol, al verschillende ontwikkelingen geweest in het gebied en het centrum van Hoofddorp dichtbij. Dit zijn allen aanknopingspunten voor multifunctionele herontwikkeling.
4) Initiator stelt een algemene visie op voor het gebied	Hier zal verder naartoe gewerkt moeten worden, met het open plan proces van de gemeente is wel het doel dat er een algemene visie voor het gebied uit komt.
5) Initiator zoekt de meest geschikte samenwerkingspartner uit waarmee gezamenlijke ambities worden vastgelegd.	Door de actorenanalyse en met de name de eigenarenanalyse van dit onderzoek is in kaart gebracht wie de samenwerkingspartners zullen zijn.
6) De coalitie bestaat uit publieke partijen die de plannen kunnen faciliteren en private partijen die de herontwikkeling succesvol kunnen realiseren.	Met dit onderzoek is in kaart gebracht in hoeverre de publieke partijen kunnen faciliteren (o.a. door flexibel bestemmingsplan). Welke eigenaren potentiële transformatiekandidaten zijn die de herontwikkeling kunnen realiseren is met dit onderzoek ook in kaart gebracht.

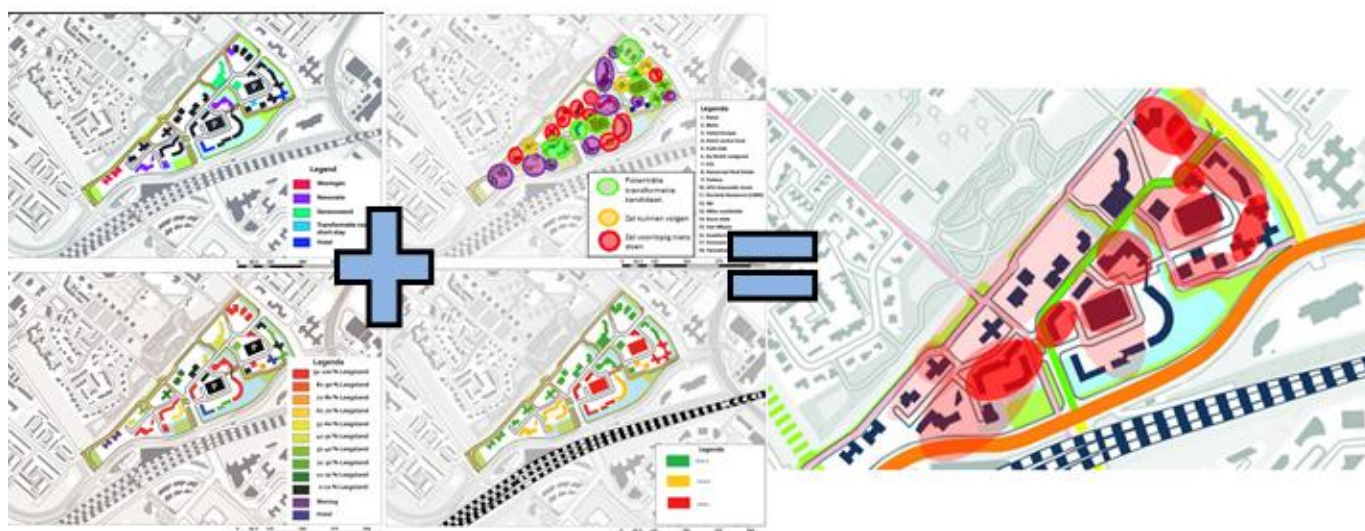
7) De coalitie heeft minimaal 40% grond/pand positie in het gebied voor een haalbaar plan en om het aandeel freeriders (partijen die niet meewerken maar wel profiteren van de ontwikkelingen) te minimaliseren.	Hier zal naartoe gewerkt moeten worden.
--	---

Bron: Eigen productie

5.3 TE BEGINNEN BIJ: PANDNIVEAU

De verschillende informatie die verkregen is, door de verschillende analyses, kunnen nu met elkaar gecombineerd worden. Hiermee kan vastgesteld worden welke ontwikkeling op welke plek de meeste potentie biedt om de gehele gebiedsontwikkeling op gang te krijgen. Met het combineren van deze kaartjes zijn de uitkomsten van de eigenarenanalyse (welke potentiële transformatiekandidaten zijn) het zwaarste meegewogen om te komen tot een pand, met bijbehorende eigenaar, wat de meeste potentie biedt te transformeren. De gegevens, en dus ook kaartjes, die met elkaar gecombineerd zijn om tot een uitkomst te komen, zijn die van de leegstandscijfers (afbeelding 6), de ontwikkelingen die Beukenhorst West al ondergaan heeft of zal ondergaan (afbeelding 5), de stedenbouwkundige zonering en de uitkomsten van het model van de eigenarenanalyse. Met het kaartje van de stedenbouwkundige zonering wordt er gekeken naar welke plek stedenbouwkundig gezien het voordeligste ligt (denk aan de rand van het wandelbos is fijn om te wonen, terwijl langs het spoor je last van het geluid hebt).

Afbeelding 9: Totstandkoming hittekaart



Bron: Eigen productie

Kijkend naar de hittekaart en in het achterhoofd houdend de visie van de gemeente (route verbeteren van station naar centrum), komt Planetary C, van Van Wilsum als pand om te beginnen met transformatie om zo een gehele gebiedsontwikkeling op gang te krijgen. Het pand is aangegeven met de pijl in afbeelding x. Het pand ligt op een centrale plek, langs de wandelroute en in directe lijn met het centraal station. Daarnaast zijn de panden tegenover Planetary C nog goed verhuurd en liggen ze aan een soort plein waardoor deze plek nog redelijk gebruikt wordt. Door op deze plek dit pand te transformeren zal zorgen voor meer bedrijvigheid in het gebied wat voor iedereen zichtbaar is. Deze plek zie je namelijk ook vanuit de trein.

Afbeelding 10: Pand met meeste potentie



Bron: Eigen productie

Uit de hittekaart kwam het gebied rechts ook als goede mogelijkheid om de transformatie te starten. Echter zitten de eigenaren daar vast aan het contract met de parkeergarage tot 2031 wat de financiële haalbaarheid van transformatie hier lastiger maakt. Ook is daar al een kantoor naar hotel getransformeerd en staat er in de planning dat een pand naar short stay woningen getransformeerd gaat worden. Door dan ook op de aangewezen plek een transformatie te realiseren, kan de gebiedsontwikkeling breder getrokken worden en wordt er voor gezorgd dat het zich niet op één plek in het gebied concentreert. Door op meerdere plekken in Beukenhorst West voor beweging te zorgen, kan er toe leiden dat dit het hele gebied meeneemt in de ontwikkeling. Hierdoor zullen ook meer mogelijkheden komen voor verdere transformatie en concentreert het zich niet op een plek.

Planetary C bestaat uit een begane grond met daarop nog vier verdiepingen van elk 484 m² BVO. Voor de invulling van het pand is gekeken naar de gebieds- en marktanalyse en naar wat de stakeholders voor wensen hebben in het gebied. Om te zorgen voor meer leven op straat, zowel overdag als in de avond is er voor gekozen om in dit pand te kiezen voor een publieke functie die hier voor zorgt. In Planetary C komt op de begane grond ruimte voor Horeca voorzieningen. De exacte invulling hiervan zal nog nader bepaald moeten worden. Maar de functie zal voorzien in de behoefte naar eet en drinkgelegenheid in het gebied. Denk hierbij aan een lunchroom en koffiëbar. Ook een plek waar 's avonds nog een hapje gegeten kan worden en een borrel gedronken kan worden. Zowel voor huurders van de kantoren als voor de hotelgasten en bewoners in het gebied. Mensen die vanaf het station door het gebied moeten lopen kunnen er gebruik van maken, de hotelgasten, de gebruikers van de kantoorpanden en de omwonende. Op de eerste t/m de vierde verdieping worden appartementen gerealiseerd van 60-70 m². Gericht op starters (de “net-niet generatie”), eenpersoonshuishoudens en eventueel expats. Hiermee sluiten de functies aan op de vraag vanuit de markt. Een verbeelding van de nieuwe functies in de bestaande plattegronden zijn terug te vinden in de haalbaarheidsanalyse in bijlage VII.

5.4 TRANSFORMATIEMOGELIJKHEDEN VOOR HET GEBIED

Afbeelding 11: Stappenplan



Bron: Eigen productie

Vanuit de markt en potentieniveau van het gebied gekeken zijn er nog een aantal concepten bedacht voor de verdere invulling van het gebied. Deze eerste ideeën geven een beeld wat de mogelijkheden kunnen zijn voor invulling van het gehele gebied. Eerst wordt in het kaartje aangegeven in welk deel begonnen zal worden, welk deel geleidelijk het touwtje over zal nemen en welke als laatste zullen volgen.

Woon-/werken

Gemeente wilt vooral wonen in het gebied mogelijk maken en zorgen voor een gemengd woon-/werkmilieu. Panden kunnen getransformeerd worden waar deze twee samen komen. Startende ondernemers die in het pand én kunnen wonen én kunnen werken. Onder in het gebouw zal werkruimte blijven bestaan en dan vooral gericht op zelfstandige ondernemers en ook aan productie bedrijven, denk bijvoorbeeld aan een meubelmaker. De woningen zullen in de bovenste verdiepingen gerealiseerd worden en zullen vooral gericht moeten worden op appartementen in lage- en midden sector. Vraag naar kantoorruimte is sterk afgenomen maar vooral in de vorm hoe het er nu is. De locatie biedt echter wel kans voor kantoren,

maar niet meer in de mate en kwaliteit als er nu is. De panden die kantoor blijven zullen wel gerenoveerd moeten worden om aan de eisen van nu te voldoen.

Class 20/20

Class 20/20 is een partij die woningen ontwikkeld voor tijdelijke huisvesting van internationale studenten. Het is een grote partij met veel geld en de doelstelling om per jaar te voldoen aan zoveel nieuwe huisvestingsplekken. Class 20/20 is ook ontwikkelaar van de bekende studenthotels. Als zo'n partij naar het gebied getrokken kan worden, kan dit fungeren als goede buitenboord motor. Class 20/20 creëert namelijk een soort campus met allerlei functies. De studenten vormen een echte community. Gesproken is met Wouter Unclin van Class 20/20 en hiervoor is een informatie memorandum geschreven om Beukenhorst West bij hun aan het licht te brengen. Volgende stap die is gepland is een presentatie te houden voor deze partij.

Parkeergarages

De bovengrondse parkeergarages zijn voor velen een doorn in het oog, die voor de eigenaren ook nog eens een hoge kostenpost zijn. Met de parkeergarages kan ook iets gedaan worden, denk hierbij aan het creëren van een groene gevel, een daktuin of zelfs het bouwen van appartementen op de parkeergarages. De garages lenen zich ook goed voor evenementen, zo kan er bijvoorbeeld een minikartbaan gerealiseerd worden om het gebied in de kijker te zetten. Of organiseer er een keer een feest. De parkeergarage biedt voldoende ruimte om op een creatieve manier het gebied in de kijker te zetten.

Nieuwbouw

Het kan zijn dat het gebied tijdens en na de ontwikkeling meer waarde heeft gekregen. Hierdoor kan het goed mogelijk zijn dat sloop- en nieuwbouw interessant wordt. Hier zal vooral naar gekeken kunnen worden in fase 3 voor de kantoorpanden die grenzen aan het wandelbos. Momenteel zijn de panden nog redelijk tot goed verhuurd en is sloop- nieuwbouw of transformatie niet interessant. Bij een veranderende omgeving kan het zijn dat de mogelijkheid ontstaat dit wel te doen.

5.5 CONCLUSIE

Aan de hand van de tabel met succesfactoren kan er ingeschat worden dat de gebiedsgerichte ontwikkeling van Beukenhorst West succesvol kan zijn. Aan de hand van voorgaande analyses is er een hittekaart gemaakt die laat zien welke plekken de meeste potentie hebben om de gebiedsontwikkeling te starten. Geconcludeerd is dat Planetary C, van Van Wilsum, het pand is om te beginnen met transformatie om zo een gehele gebiedsontwikkeling op gang te krijgen.

HOOFDSTUK 6

WAT KUNNEN DE RISICO'S VAN DE GEBIEDSONTWIKKELING ZIJN EN WELKE MAATREGELEN ZULLEN ER GENOMEN MOETEN WORDEN?

Om deze deelvraag te beantwoorden is er een risicoanalyse aan de hand van de RISMAN methode gemaakt. De analyse brengt in kaart wat de mogelijke risico's zijn en per risico is de beheersmaatregel weergegeven. Door aan de hand van de RISMAN methode een risico analyse te maken kan de haalbaarheid van het project vergroot worden omdat de knelpunten tijdig ontdekt en beheerst kunnen worden. De volledige risicoanalyse is te vinden in bijlage VI. In dit hoofdstuk wordt er per aspect één risico's beschreven die naar verwachting de grootste mogelijkheid hebben dat ze zich voordoen.

Tabel 4: Risico analyse

Organisatorisch	Kans dat het voorkomt	Gevolg als het voorkomt	Beheersmaatregel
Slechte communicatie door noodzakelijke samenwerking veel verschillende partijen	Middel	Middel	Van te voren duidelijke afspraken maken en deze vaststellen doormiddel van een contract.
Financieel	Kans dat het voorkomt	Gevolg als het voorkomt	Beheersmaatregel
Contract met parkeergarage tot 2031 blijft ongewijzigd	Groot	Groot	Vooraf met gemeente overleggen of zij hiertegen stappen kunnen ondernemen.
Technisch	Kans dat het voorkomt	Gevolg als het voorkomt	Beheersmaatregel
Installaties voldoen niet aan de eisen voor andere functies	Groot	Klein	Vooraf controleren waar installaties bij nieuwe functie aan moeten voldoen. Kosten meenemen in de financiële berekening.
Politiek	Kans dat het voorkomt	Gevolg als het voorkomt	Beheersmaatregel
Vrijstelling WWS en huurderiving wordt niet ingevoerd	Middel	Middel	Actualiteit rond dit thema goed in de gaten houden. Wordt het ingevoerd zorgen dat er binnen 5 jaar gebouwd wordt (regeling zal alleen gelden voor transformaties naar woningen in de komende 5 jaar)
Maatschappelijk	Kans dat het voorkomt	Gevolg als het voorkomt	Beheersmaatregel
Geluidsoverlast bij (ver)bouw	Middel	Middel	Omwonende en gebruikers van kantoorpanden vroegtijdig informeren over bouwwerkzaamheden en eventueel extra maatregelen toepassen die de overlast zo veel mogelijk beperken.
Ruimtelijk	Kans	Gevolg	Beheersmaatregel
Nutsvoorzieningen vormen probleem voor nieuwe functies	Middel	Middel	Tijdig inzicht verkrijgen in de nutsinfrastructuur. En tijdig nutsoverleg
Juridisch	Kans	Gevolg	Beheersmaatregel
Geluidsbelasting van gevels is te hoog	Middel	Groot	Vooraf akoestisch onderzoek naar de gevels. Kan zijn dat voor de plint geluidsbelasting te hoog is voor wonen, maar dat er op hogere verdiepingen wel gewoond mag worden.

Bron: Eigen productie

HOOFDSTUK 7

WAT IS DE HAALBAARHEID VOOR DE TRANSFORMATIE EN GEBIEDSONTWIKKELING?

Voor iedere ontwikkeling is het van zeer groot belang om te weten of het een haalbare ontwikkeling betreft. Een niet haalbaar concept zal in de praktijk namelijk nooit uitgevoerd worden. De haalbaarheid zal op vier verschillende niveaus geanalyseerd worden: bouwkundig, juridisch en-wettelijk, markttechnisch en als laats wordt er, rekening houdend met deze haalbaarheidsniveau 's gekeken of het project ook financieel haalbaar is. Hierdoor wordt een zo compleet mogelijke haalbaarheid van het project in kaart gebracht. De volledige haalbaarheidsanalyse is te vinden in bijlage VII.

7.1 BOUWKUNDIGE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt er gekeken of het pand bouwkundig geschikt is voor transformatie naar de desbetreffende functies en welke aanpassingen er gedaan moeten worden wat weer gevolgen heeft voor de financiële haalbaarheid.

Transformatie van kantoren vraag om extra aandacht wat betreft de bouwkundige haalbaarheid. Het bestaande gebouw is tenslotte niet gebouwd voor de nieuwe functies. Bij transformatie dient een ontwerp gemaakt te worden binnen een bestaande vormgeving. Maar een kleine selectie gebouwen zijn hier constructief of ruimtelijk geschikt voor. Voor Planetary C zijn alleen de huidige plattegronden, van elke verdieping, beschikbaar gesteld. Aan de hand van een locatiebezoek kan gezegd worden dat op het eerste gezicht, de kwaliteit van de buitengevel goed is. Bij bestudering van de plattegronden worden in eerste opzicht ook geen belemmeringen waargenomen. De ruimtes zijn goed opnieuw in te delen en in te passen. De bouwkundige kenmerken die van grote invloed zijn op de hoogte van de verbouwingskosten zijn: de gevel, vloeren, constructies, vrije hoogte, installaties en de ontsluitingsmogelijkheden. . (Ooms & Steetskamp, 2011) Kenmerkend voor de tijd waarin de panden in Beukenhorst West zijn gebouwd, is dat ze gevels zonder te openen ramen toepasten. (Lagae, van Veelen, & Turpijn, 2010) Het betreffende pand heeft wel te openen ramen. De staat van de gevel van het betreffende pand ziet er nog goed uit, ook een facelift van de gevel is hier in eerste opzicht, niet noodzakelijk. Bij bouw, verbouw en dus ook bij transformatie moet het pand voldoen aan het bouwbesluit. Bij de transformatie van kantoor naar woningen zal het pand moeten voldoen aan de bouwregelgeving voor woningbouw. Het pand zal bij transformatie in eerste instantie moeten voldoen aan het Bouwbesluit voor bestaande bouw, als het pand hier niet automatisch aan voldoet moet er verbouwd worden. Voor de gedeelten van het pand die verbouwd moeten worden gelden de eisen van het Bouwbesluit nieuwbouw. De gemeente kan echter ontheffing verlenen tot het niveau van bestaande bouw, wat de transformatie makkelijker maakt. (Ooms & Steetskamp, 2011)

Vanuit de plattegronden gezien kan makkelijk, tegen overzienbare kosten, aan de eisen van het bouwbesluit 2012 voldaan worden wat betreft de vluchtroutes, installaties, daglicht toetreding en eisen aan verblijfruimtes. De aanwezigheid van de ondergrondse parkeergarage met 108 plekken zorgt ook niet voor problemen wat betreft de parkeernorm. Voor het pand zal een bouwkundig onderzoek uitgevoerd moeten worden om zeker te zijn wat de bouwkundige belemmeringen voor transformatie zijn en welke kosten dat met zich meebrengt. Op het eerste oog lijken de bouwkundige belemmeringen mee te vallen.

7.2 JURIDISCHE EN WETTELIJKE HAALBAARHEID

Uit eerdere analyses is al naar voor gekomen dat de gemeente de ontwikkeling van Beukenhorst West ook als urgent heeft aangestipt. Dit maakt de juridische haalbaarheid groter. De gemeente heeft een flexibel bestemmingplan opgesteld om belemmeringen van gewenste transformatie tegen te gaan. Op dit gebied worden dan ook geen tegenslagen verwacht. Verwacht wordt dat de gemeente meewerkt waar ze kan. Omdat leegstaand vastgoed een maatschappelijk probleem is, is er veel wet en regelgeving bijgekomen wat transformatie van dit vastgoed vereenvoudigt. Zo is er bijvoorbeeld in de Wabo de mogelijkheid gekomen om gebouwen een tijdelijke herbestemming te geven verruimd van 5 naar 10 jaar. De Chw biedt de mogelijkheid om besluitvorming te versnellen. Ook is er de mogelijkheid dat de motie wordt aangenomen die de ombouw van kantoren en zorgvastgoed naar woningen beoogt te stimuleren, door deze vrij te stellen van het woningwaarderingssysteem en de verhuurdersheffing. Bij de gebiedsontwikkeling moet goed in de gaten gehouden worden aan welk kwaliteitsniveau voldaan moet worden.

7.3 MARKTTECHNISCHE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt er gekeken of het plan aansluit bij de vraag vanuit de markt en de wensen van de stakeholders.

Het onttrekken van m^2 aan kantoorruimte in Beukenhorst West sluit aan bij de marktsituatie dat de vraag naar m^2 kantoorruimte de komende jaren alleen nog maar zal afnemen. Als gevolg van het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens en de spreiding; mensen trekken naar steden toe maar door de druk op de steden zijn de prijzen daar erg hoog, mensen wijken hierdoor uit naar plekken net buiten de steden. Door appartementen te ontwikkelen in Beukenhorst West in dit segment wordt er aangesloten op deze behoefte. Uit de actorenanalyse blijkt dat de huidige huurders graag een plek hebben waar geluncht en koffie gedronken kan worden en eventueel een plek waar na het werk en borrel gedronken wordt. De hotels geven ook aan dat ze voor hun gasten graag meer functies in het gebied zien, zodat er ook wat te beleven is en ze ergens naar toe kunnen. Met het creëren van twee verschillende Horeca gelegenheden, die ook zorgen voor het gebruik van het gebied buiten kantooruren, wordt ingespeeld op deze vraag vanuit de omgeving.

7.4 FINANCIËLE HAALBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar de financiële haalbaarheid van het project. Hiervoor is voor de ontwikkeling op pandniveau een kosten- en opbrengstenplaatje gemaakt en vervolgens een DCF berekening. Er is gekeken naar wat de verwachte verbouwingskosten zijn voor de transformatie aan de hand van de bouwkundige staat van het pand en het gewenste kwaliteitsniveau van de functies. Om de financiële haalbaarheid van de gehele gebiedsontwikkeling in te schatten is er gekeken naar verschillende trends die waarneembaar zijn in de huidige markt (beschreven in de marktanalyse). Aan de hand van deze trends zijn per trend een tweetal scenario's beschreven die invloed kunnen hebben op de financiële haalbaarheid van het proces. Ook wordt er nog gekeken naar eventuele subsidies en financieringsmogelijkheden.

Vóór de financiële crisis was leegstand voor veel eigenaren geen urgent probleem op portefeuille niveau. Financieel deed het de eigenaren geen pijn en het pand bleef voor dezelfde waarde in de boeken staan, hierdoor was transformatie van leegstaande kantoren lange tijd niet financieel haalbaar. Maar door de financiële crisis is de vermogenspositie verslechterd. Leegstand drukt nu veel zwaarder op de balans en levert solvabiliteitsproblemen op. Door de crisis zijn vastgoedeigenaren

gedwongen om de prijzen van hun kantoren bij te stellen en voor zover mogelijk af te boeken. Het afwaarderen van het vastgoed aan de onderkant van de markt zet ook nu nog door. Hierdoor kan transformatie juist voor deze kantoren een oplossing zijn en financieel interessant. (Ooms & Steetskamp, 2011) Zoals in de bouwkundige haalbaarheid te lezen is, is het minimumniveau wat behaald moet worden bij transformatie het niveau van bestaande bouw. Echter zal het niveau van bestaande bouw op sommige onderdelen tegen kunnen werken op de verhuur ervan.

Kwaliteitsverbeteringen die een directe invloed op de marktwaarde hebben zullen niet snel een knelpunt vormen voor de transformatie. (Lagae, van Veelen, & Turpijn, 2010).

7.4.1 KOSTEN EN OPBRENGSTEN OP PANDNIVEAU

De appartementen hebben een vormfactor van 75% en de horecagelegenheden kennen een vormfactor van 85%. Planetary C heeft een eigen ondergrondse parkeergarage wat betekend dat ze niet vastzitten aan het huurcontract met de parkeergarages elders in het gebied. Dit scheelt een hoop in de kosten en de financiële haalbaarheid van de transformatie. Daarnaast is er uit de bouwkundige haalbaarheid al naar voren gekomen dat er op dit gebied géén exceptioneel hoge bedragen gereserveerd hoeven te worden. In de haalbaarheidsanalyse staat beschreven wat de invoerwaarden zijn geweest voor het maken van het kosten- en opbrengsten overzicht en de DCF berekening.

Tabel 5: Kosten- en opbrengsten op pandniveau

Kosten – opbrengsten

	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	Totaal
Bouwkosten				
Appartement	1936 m2 BVO		€ 700,00	€ 1.355.200,00
Horeca	322 m2 BVO		€ 700,00	€ 225.400,00
Subtotaal	2258 m2 BVO		80,13%	€ 1.580.600,00
Bijkomende kosten				
Appartement	1936 m2 BVO		€ 140,00	€ 271.040,00
Horeca	322 m2 BVO		€ 140,00	€ 45.080,00
Subtotaal	2258 m2 BVO			€ 316.120,00
Onvoorzien kosten				
Appartement	4%		€ 1.626.240,00	€ 65.049,60
Horeca	4%		€ 270.480,00	€ 10.819,20
Subtotaal				€ 75.868,80
Totale kosten				€ 1.972.588,80

	Hoeveelheid	Eenheid	(Huur)prijs BAR	Totaal
Opbrengsten				
Appartement	1452 m2 VVO		€ 160,00 5,50%	€ 4.224.000,00
Horeca	274 m2 VVO		€ 145,00 7,00%	€ 566.950,00
Totaal	1726 m2 VVO			€ 4.790.950,00
Verschil opbrengsten - kosten				
Totale kosten	€ 1.972.588,80			
Totale opbrengsten	€ 4.790.950,00			
Winst voor finan.	€ 2.818.361,20			

Tabel 6: DCF berekening op pandniveau
DCF

jaar	Huur appartementen	Huur horeca	Aanvangs Leegstand	Frictieleeg stand	Exploitatie kosten	Groot onderhoud	onderhoud OZB	Heffingen	Restwaarde	Saldo	CW
0										€ -4.790.950	€ -4.790.950
1	€ 240.000	€ 46.690	€ 48.000	€ 12.000	€ 28.669	€ 14.335	€ 315	€ 287	€ 183.084	€ 172.721	
2	€ 248.280	€ 48.301		€ 12.414	€ 29.658	€ 14.829	€ 326	€ 297	€ 239.057	€ 212.760	
3	€ 256.846	€ 48.880		€ 12.842	€ 30.573	€ 15.286	€ 336	€ 306	€ 246.383	€ 206.868	
4	€ 265.707	€ 49.467		€ 13.285	€ 31.517	€ 15.759	€ 347	€ 315	€ 253.951	€ 201.153	
5	€ 274.874	€ 50.061		€ 13.744	€ 32.493	€ 16.247	€ 357	€ 325	€ 261.768	€ 195.608	
6	€ 284.357	€ 50.661		€ 14.218	€ 33.502	€ 16.751	€ 369	€ 335	€ 269.844	€ 190.229	
7	€ 294.167	€ 51.269		€ 14.708	€ 34.544	€ 17.272	€ 380	€ 345	€ 278.187	€ 185.010	
8	€ 304.316	€ 51.884		€ 15.216	€ 35.620	€ 17.810	€ 392	€ 356	€ 286.807	€ 179.946	
9	€ 314.815	€ 52.507		€ 15.741	€ 36.732	€ 18.366	€ 404	€ 367	€ 295.712	€ 175.031	
10	€ 325.676	€ 53.137		€ 16.284	€ 37.881	€ 18.941	€ 417	€ 379	€ 142.074	€ 79.333	
11	€ 336.912	€ 53.775		€ 16.846	€ 39.069	€ 19.534	€ 430	€ 391	€ 314.418	€ 165.631	
12	€ 348.535	€ 54.420		€ 17.427	€ 40.296	€ 20.148	€ 443	€ 403	€ 324.239	€ 161.137	
13	€ 360.560	€ 55.073		€ 18.028	€ 41.563	€ 20.782	€ 457	€ 416	€ 334.387	€ 156.774	
14	€ 372.999	€ 55.734		€ 18.650	€ 42.873	€ 21.437	€ 472	€ 429	€ 344.873	€ 152.538	
15	€ 385.867	€ 56.403		€ 19.293	€ 44.227	€ 22.114	€ 486	€ 442	€ 355.708	€ 148.424	
16	€ 399.180	€ 57.080		€ 19.959	€ 45.626	€ 22.813	€ 502	€ 456	€ 366.904	€ 144.430	
17	€ 412.952	€ 57.765		€ 20.648	€ 47.072	€ 23.536	€ 518	€ 471	€ 378.473	€ 140.551	
18	€ 427.198	€ 58.458		€ 21.360	€ 48.566	€ 24.283	€ 534	€ 486	€ 390.428	€ 136.784	
19	€ 441.937	€ 59.159		€ 22.097	€ 50.110	€ 25.055	€ 551	€ 501	€ 402.783	€ 133.125	
20	€ 457.184	€ 59.869		€ 22.859	€ 51.705	€ 25.853	€ 228.592	€ 569	€ 517	€ 7.622.058	€ 2.434.888
21	€ 472.956	€ 60.588								Netto contant IRR	€ 781.992 7,18%

7.4.1.1 MACRO ECONOMISCHE INVLOEDEN OP HET PROJECT

Hoge economische groei

Bij economische groei zal de inflatie stijgen doordat de werkloosheid laag is, het consumentenvertrouwen stijgt en men meer gaat besteden. Door de economische groei zullen ook de huren gaan stijgen. Als in het financiële model de inflatie omhoog bijgesteld wordt naar 2% en de markthuurgroei naar 2,6%, stijgt de IRR naar 8,28%.

Lage economische groei

Bij een lage economische groei zal het consumenten vertrouwen dalen waardoor men minder gaat besteden. Hierdoor zal de inflatie dalen. Door de lage economische groei zal de frictieleegstand hoger uitvallen. Als in het financiële model de inflatie naar beneden bijgesteld wordt naar -1% en de frictieleegstand naar 10% per jaar, daalt de IRR naar 4,72%.

7.4.2 FINANCIËLE ASPECTEN OP PROCESNIVEAU

Nu de kosten en opbrengsten bekend zijn van het pand wat als eerst getransformeerd dient te worden om de gebiedsontwikkeling op gang te brengen wordt er gekeken welke financiële aspecten er nog meer bij de gehele gebiedsontwikkeling komen kijken. In alle fases (Initiatiefase, ontwerpfase, realisatiefase en exploitatiefase) van de gebiedsontwikkeling zullen andere kosten gemaakt moeten worden.

7.4.2.1 PROCESKOSTEN

Door de gemeente is in 2014 een open-plan proces gestart voor het betreffende gebied (Hoofddorp Centraal), waar de gemeente een budget van 2 ton voor had. Dit zijn kosten die voorafgaand aan de gebiedsontwikkeling al gemaakt zijn. In de startfase van de gebiedsontwikkeling zullen ook al kosten gemaakt worden voor het vermarkten van het gebied en voor het verbeteren van de openbare ruimte. Ook zullen er aan het begin evenementen georganiseerd worden om het gebied op de kaart te zetten, zoals bijvoorbeeld de tijdelijke kartbaan (in de zomerperiode) in de parkeergarage. Alle vergunningen die aangevraagd moeten worden kosten ook geld.

Vermarkten

Voor het vermarkten van het gebied wordt vooral gesproken over het gebied met een andere, aantrekkelijkere naam in de markt zetten die ook internationaal herkenbaar is. Al eerder aangegeven is het gebied geen Beukenhorst West meer te noemen maar Schiphol Zuid. Gemerkt wordt al dat dit gedeeltelijk door “mond op mond reclame” al opgepakt kan worden. Om de naam officieel te veranderen zijn de kosten niet bekend. Helemaal aansluitend op dit stukje citymarketing zou zijn als ook de naam van het station gewijzigd kan worden in Schiphol Zuid. Ook hiervoor zijn de kosten niet bekend. Verwacht wordt dat dit wel een lastig vraagstuk zal zijn. Wel kan gekeken worden naar de kosten van het maken van reclame. Zo kost het plaatsen van bijvoorbeeld een billboard rond de €760 per stuk. (Schouten, 2010)

Openbare ruimte

Om het gebied aantrekkelijk te maken en te houden is het noodzakelijk de openbare ruimte te verbeteren. Zo kan er verblijfswaarde aan het gebied toegevoegd worden. Door in de openbare ruimte een groene route aan te leggen zal de verbinding tussen het station en het centrum versterkt worden. De openbare ruimte wordt door de gemeente Haarlemmermeer aangepast tot het niveau veilig, schoon en heel. Voor de gebiedsontwikkeling is het van belang dat er met de openbare ruimte meer gebeurt

dan alleen veilig, schoon en heel zodat dit ook invloed kan hebben op de waardeontwikkeling van het vastgoed. Voor de financiering van de openbare ruimte kan gedacht worden aan een parkmanagement. Hierin zullen alle eigenaren een aandeel in hebben en een afgesproken bedrag aan de openbare ruimte besteden om deze onderscheidend van andere gebieden te maken.

Evenementen

Evenementen zijn een communicatie middel ze zorgen voor de PR en uitdragen van een merk. Op deze manier wordt de naamsbekendheid vergroot. Evenementen verschillen van grootschalige evenementen met optredens, buurtfeesten en sportevenementen tot kleinschalige workshops, sport trainingen en interessante masterclasses. In de eerste fase zullen deze evenementen nog kleinschalig beginnen maar naarmate de bekendheid van Beukenhorst West groeit, zullen ook de evenementen groter worden. (Tromp & Kievit, Procesbeschrijving Beukenhorst West, 2014) Evenementen kunnen er tevens voor zorgen dat de verbondenheid met de omgeving van Beukenhorst West wordt vergroot waardoor het gebied weer meer waarde krijgt. De kosten voor de evenementen zullen erg afhankelijk zijn in welke mate ze georganiseerd worden.

Vergunningen

Bij kosten aan vergunningen in de gebiedstransformatie moet er rekening gehouden worden met de omgevingsvergunning, kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en aan sloop-en bouwvergunningen. Overige kosten waar rekening mee moet worden gehouden in het traject van de gebiedsontwikkeling zijn: aanpassingen infrastructuur, aanpassingen nutsvoorzieningen, asbest onderzoek en sanering, bouwkundig onderzoek, ontwerpkosten architect, projectorganisatie/manager voor het gehele gebied, communicatiekosten, verdere onderzoekskosten

7.4.2.2 INVLOEDEN VAN TRENDS OP HET PROJECT

Doordat een gebiedsontwikkeling vaak jaren duurt, kan de markt in deze periode veranderen. Het is daarom van belang om inzichtelijk te krijgen wat de gevolgen kunnen zijn bij verschillende scenario's op het project.

Trend 1: vraag naar kantoorruimte neemt af

Scenario 1: De afnemende vraag blijft komende jaren doorzetten.

In Beukenhorst West voldoen de meeste panden niet meer aan de huidige wensen van nu. De huurprijzen zijn gedaald in de afgelopen jaren. Het grote aanbod elders in de gemeente (met name Beukenhorst Zuid) zorgt voor een verder afnemende aantrekkelijkheid van Beukenhorst West. Zonder ingrepen is het zeer waarschijnlijk dat de locatie nog verder zal afglijden. De beleggingswaarde van de panden daalt en ook de verkoop/verhuurmogelijkheden ervan. (Huizinga, 2006) Door de ontwikkelingen in de kantorenmarkt, met de afnemende vraag naar kantoorruimte, is de toekomst van Beukenhorst West nog onzekerder geworden. In de huidige situatie zal Beukenhorst West, als monofunctioneel kantoorterrein, niet meer werken en het gebied zal zonder ingrijpen nog verder afglijden. Als er in het gebied niets wordt gedaan zal het gebied zijn waarde verliezen. Ook de panden die nu nog wel verhuurd zijn zullen hier de financiële gevolgen van merken. Met de gebiedsontwikkeling zal de nodige kantoorruimte onttrokken worden uit de voorraad en plaats maken voor andere functies om zo een woon-werkmilieu te realiseren. Door andere functies, waar vanuit de markt en de gebruikers van het gebied vraag naar is, krijgt het gebied meer verblijfswaarde. Dit kan ook in de toekomst tot waardevermeerdering van het vastgoed in het gebied zorgen. Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en veilig in het gebied toe waardoor het gebied weer in een positieve spiraal terecht komt.

Scenario 2: De vraag naar kantoorruimte trekt weer aan.

Door het enorme overaanbod van kantoorruimte in Nederland en in de omgeving van Beukenhorst West, en de huidige situatie van de panden in Beukenhorst West die niet aansluit op de huidige vraag, zal ook bij een aantrekkende vraag naar kantoorruimte, Beukenhorst West niet vol krijgen. De panden die momenteel nog verhuurd zijn zullen voorlopig hun functie als kantoor behouden, aangezien de ligging, vlak bij Amsterdam en Schiphol, is het een geschikte kantoorlocatie alleen niet in het huidige formaat.

Trend 2: Op de woningmarkt groeit de vraag naar eenpersoonshuishoudens en naar (betaalbare) huurwoningen in stedelijk gebied.

Scenario 1: De trend zet door

Door deze trend is er vraag naar ander soort woningen dan momenteel op de markt beschikbaar is. Hier zal dus voor ontwikkeld moeten worden. Kantoorruimte verleent zich qua oppervlakte goed voor kleinere woonvormen. De groep eenpersoonshuishoudens zal zoeken naar woningen op een goed bereikbare locatie waar veel functies in de directe omgeving zijn. In Beukenhorst West wordt al gewoond en de bewoners van deze appartementen geven aan dat de bereikbaarheid, de functies in de omgeving (vooral de nabijheid van het centrum van Hoofddorp) en de betaalbaarheid van de woningen de factoren waren waarom ze hier zijn gaan wonen. Doordat in Amsterdam al een enorme druk is op de woningmarkt is er voor de omliggende gebieden een kans om deze vraag op te vangen. Ook gezinnen die niet in de stad willen wonen, maar wel de stad binnen handbereik willen hebben bevinden zich op de woningmarkt in de Haarlemmermeer. Als in het gebied meer woonfuncties worden gecreëerd zal dat de leefbaarheid van het gebied en ook de verdere mogelijkheden voor functies in het gebied vergroten. Als het een woongebied van mensen wordt zal men zich ook meer betrokken voelen bij ontwikkeling van het gebied. Dit alles zorgt ervoor dat de waarde van het gebied hoger wordt.

Scenario 2: De trend is lager dan verwacht.

Het kan zijn dat er weer een periode komt dat mensen zich juist weer in kleine gemeenschappen zullen gaan vestigen. Door de nabijheid van Amsterdam, wat een grote druk kent op de woningmarkt is gunstig voor het gebied. De woningen in Amsterdam zijn erg duur en schaars. Veel mensen kiezen er voor om in de omliggende gebieden te gaan wonen. Hierdoor blijft Beukenhorst West, ondanks een lagere vraag naar eenpersoonshuishoudens, een kansrijke plek om woningen te creëren tegen betaalbare prijzen. Daarbij is er in dit gebied ook vraag naar woningen voor expats in verband met de nabije ligging van Schiphol en Amsterdam.

Trend 3: de koopkracht en het consumenten vertrouwen neemt weer toe

Scenario 1: De trend zet door.

In tijden van economische groei is er qua financiering veel meer mogelijk dan in economisch slechte tijden. Daarbij durft men in economisch goede tijden weer wat meer risico te nemen wat een positieve invloed heeft op de start van de gebiedsontwikkeling. In economisch goede tijden zal de werkloosheid afnemen, de lonen stijgen en de consument meer te besteden hebben. Voor de gebiedsontwikkeling is dit gunstig voor de afzet.

Scenario 2: De trend zet niet door

Een lage economische groei leidt tot hogere werkloosheid, voornamelijk onder starters. In de vastgoedmarkt is bij een lage economische groei merkbaar dat het de financiering van projecten onder druk zet en minder rendabel maakt. Een lage economische groei leidt ook tot minder (maatschappelijke) investeringen vanuit de overheid wat ook voor de gebiedsontwikkeling nadelig is.

7.4.2.3 SUBSIDIES EN FINANCIERINGSVORMEN

BIZ fonds

De Wet definitieve regeling van de Bedrijven Investeringszones (BIZ) stelt bedrijven in staat om samen te investeren in de openbare ruimte met als doel een schone en veilige, aantrekkelijke bedrijfsomgeving. Met een gebiedsgerichte heffing, opgelegd door de gemeente dragen ondernemers bij aan het bedrijven-investeringsfonds. Zij bepalen gezamenlijk wat ze graag in de openbare ruimte willen realiseren, bovenop het huidige voorzieningenniveau. Ondernemers in de betreffende gebieden betalen een opslag op hun onroerendezaakbelasting. Dit bedrag wordt in het betreffende gebied via een ondernemersfonds ingezet. (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2015)

Ruilverkaveling

Door 2 halflinge kantoren van 2 verschillende eigenaren om te zetten naar 1 vol en 1 leeg kantoor, kan het ene beter renderen en het andere optimaal worden herbestemd. Beide kantoorpanden worden ondergebracht in een gezamenlijk fonds. Met een herschikking van de huurders wordt de leegstand van 1 van de 2 kantoren verminderd. Het leeg gekomen kantoorpand wordt getransformeerd. De waardeverhoging komt ten goede aan het fonds. Na de transformatie kan besloten worden of het getransformeerde pand in het fonds blijft of verkocht wordt volgens een nader te bepalen verdeelsleutel. Het is moeilijk om alle aspecten van waarde, opbrengsten en kosten van 2 verschillende panden op een goede manier te bepalen. En ook is het erg moeilijk om het aan boord te krijgen en houden van alle stakeholders. (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2015)

Regeneratiefonds

Met een regeneratiefonds kunnen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die momenteel niet van de grond komen door te hoge risico's of te hoge financieringslasten. Het regeneratiefonds is een samenwerking tussen pensioenfondsen, (levens)verzekeraars, liefdadigheidsfondsen en (lokale) overheden. De bedoeling is dat de winst van het ene project de verliezen van het andere compenseert. (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2015)

Stimuleringsfonds jongerenhuisvesting

Het Stimuleringsfonds Jongerenhuisvesting is een subsidieregeling voor betaalbare huisvesting voor jongeren. Het fonds biedt ruimte voor verschillende initiatieven, zoals een directe bijdrage voor jongeren die een woning willen kopen, of het aanpassen van woningen waardoor deze passend en betaalbaar zijn voor jongeren. De middelen voor dit fonds komen uit het fonds voor startersleningen. De gemeente stelt een budget beschikbaar voor een subsidieregeling. Verschillende partijen kunnen subsidie aanvragen voor een plan voor passende, betaalbare huisvesting voor jongeren. Er kunnen uiteenlopende plannen worden ingediend. Aan de meest efficiënte en effectieve initiatieven wordt een subsidie toegekend. Afhankelijk van de ingediende plannen kan deze subsidieregeling tot publiek-private samenwerking leiden. (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2015)

7.5 CONCLUSIE

De bouwkundige belemmeringen lijken op het eerste mee te vallen. Het betreffende pand heeft wel te openen ramen en de staat van de gevel ziet er nog goed uit. Voor het pand zal een bouwkundig onderzoek uitgevoerd moeten worden om zeker te zijn wat de bouwkundige belemmeringen voor transformatie zijn en welke kosten dat met zich meebrengt. Omdat leegstaand vastgoed een maatschappelijk probleem is, is er veel wet en regelgeving bijgekomen wat transformatie van dit vastgoed vereenvoudigd. Bij de gebiedsontwikkeling moet goed in de gaten gehouden worden aan welk kwaliteitsniveau voldaan moet worden. Door appartementen te ontwikkelen in Beukenhorst West waar vanuit de markt vraag naar is wordt er aangesloten op de toekomstige behoefte. Met het creëren van twee verschillende Horeca gelegenheden, die ook zorgen voor het gebruik van het gebied buiten kantooruren, wordt ingespeeld op de behoeften van de stakeholders. De winst voor financiering op pandniveau bedraagt €2.818.361,20. Met een looptijd van 20 jaar heeft het een IRR van 7,18%. Aan kosten die de gebiedsontwikkeling met zich meeneemt moet gedacht worden aan het vermarkten van het gebied, het organiseren van evenementen, kosten voor het aanpakken van de openbare ruimte en kosten voor vergunningen. Ook moet er verder rekening gehouden met kosten als aanpassingen infrastructuur, aanpassingen nutsvoorzieningen, asbest onderzoek en sanering, bouwkundig onderzoek, ontwerpkosten architect, projectorganisatie/manager voor het gehele gebied, communicatiekosten, overige onderzoekskosten. Doordat een gebiedsontwikkeling vaak jaren duurt, kan de markt in deze periode veranderen. In de analyse is gekeken naar verschillende scenario's die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling. Er kan gezegd worden dat vooral gedacht moet worden dat er bij een ander scenario dan vanuit gegaan is, dit invloed kan hebben op de afzet. Doordat het om een transformatieproject gaat kan het zijn dat onderdelen ervan in aanmerking komen voor subsidies of alternatieve financieringsvormen.

HOOFDSTUK 8

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In dit laatste hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek beschreven. De conclusie zal antwoord geven op de probleemstelling van het onderzoek, en aanbevelingen formuleren naar aanleiding van deze conclusies.

Conclusies

Uit de gebieds- en locatie analyse van kantoorterrein Beukenhorst West blijkt dat er vanuit dit aspect weinig belemmeringen zijn om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. Het groen in Beukenhorst West is gedateerd en voornamelijk beheer vriendelijk, hier ligt een kans voor de gebiedsontwikkeling. Beukenhorst West is als gebied zeer goed ontsloten en is een stationslocatie. Daarnaast kan gezegd worden dat het zelfs internationaal goed ontsloten is door de directe nabijheid van Schiphol. Wat ook kansen biedt voor het slagen van een gebiedsontwikkeling is dat er verschillende voorzieningen dichtbij aanwezig zijn. De prognose is dat het aantal huishoudens in de Haarlemmermeer erg zal stijgen, hier kan met de transformatie op ingespeeld worden. In het bestemmingsplan Hoofddorp Centrum wordt ingezet op het wegnemen van belemmeringen tegen de gewenste transformatie. Ook dit biedt kansen voor de ontwikkeling van Beukenhorst West om hierop in te spelen.

Voor transformatie van verouderde kantorenlocaties zijn in eerste instantie de Gemeente en de vastgoedeigenaren verantwoordelijk. Op dit moment kan de gemeente zelf ook erg weinig. Na invulling van het model voor de eigenaren in Beukenhorst West is inzichtelijk geworden welke partijen potentie hebben om te transformeren. Met de gegevens uit alle analyses is er een hittekaart gemaakt die laat zien welke plekken de meeste potentie hebben om de gebiedsontwikkeling te starten. Geconcludeerd is dat Planetary C, van Van Wilsum, het pand is om te beginnen met transformatie om zo een gehele gebiedsontwikkeling op gang te krijgen. De bouwkundige belemmeringen lijken op het eerste mee te vallen.

Voor het pand zal een bouwkundig onderzoek uitgevoerd moeten worden om zeker te zijn wat de bouwkundige belemmeringen voor transformatie zijn en welke kosten dat met zich meebrengt. Door appartementen te ontwikkelen in Beukenhorst West waar vanuit de markt vraag naar is wordt er aangesloten op de toekomstige behoefte. Met het creëren van twee verschillende Horeca gelegenheden, die ook zorgen voor het gebruik van het gebied buiten kantoor tijden, wordt ingespeeld op de behoeften van de stakeholders. De winst voor financiering op pandniveau bedraagt €2.818.361,20. Met een looptijd van 20 jaar heeft het een IRR van 7,18%. Aan kosten die de gebiedsontwikkeling met zich meeneemt moet gedacht worden aan het vermarkten van het gebied, het organiseren van evenementen, kosten voor het aanpakken van de openbare ruimte en kosten voor vergunningen. Doordat een gebiedsontwikkeling vaak jaren duurt, kan de markt in deze periode veranderen. In de analyse is gekeken naar verschillende scenario's die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling. Er kan gezegd worden dat vooral gedacht moet worden dat er bij een ander scenario dan vanuit gegaan is, dit invloed kan hebben op de afzet.

Aanbevelingen

Naar aanleiding van de conclusies en het onderzoek worden er twee aanbevelingen gedaan.

Bouwkundig onderzoek uitvoeren

Transformatie van kantoren vraagt om extra aandacht wat betreft de bouwkundige haalbaarheid. Het bestaande gebouw is tenslotte niet gebouwd voor de nieuwe functies. Bij transformatie dient een ontwerp gemaakt te worden binnen een bestaande vormgeving. Maar een kleine selectie gebouwen zijn hier constructief of ruimtelijk geschikt voor. Omdat in dit onderzoek vooral is gekeken naar vanuit welke eigenaren transformatie nodig is, is het van belang dat er in nader onderzoek gekeken wordt of de panden die zij bezitten ook bouwkundig geschikt zijn voor transformatie.

Maatschappelijke kosten- en batenanalyse maken

In zo'n analyse worden alle effecten van een investeringsproject in kaart gebracht en zo goed mogelijk voorzien van een financiële waardering. Er wordt hiermee een maatschappelijke- en of economische haalbaarheidsanalyse van het project gemaakt die de besluitvorming ondersteunt. Alle effecten van een project worden in kaart gebracht en maken inzichtelijk of de ontwikkeling maatschappelijk gezien aantrekkelijk is of niet. De kosten- en batenanalyse kijkt dus verder dan de hier gemaakte haalbaarheidsanalyse. Bij de kosten- en batenanalyse worden indirecte kosten meegenomen en wordt gekeken naar de maatschappelijke waarde. Op basis van deze analyse kan worden bepaald of een project maatschappelijke waarde creëert en daarmee kan eventueel een overheidsinvestering in een project worden gerechtvaardigd. Het inzichtelijk maken van de maatschappelijke waarde kan ook van belang zijn als private initiatiefnemers gezamenlijk met de overheid een project willen realiseren. (Rvo, 2015)

BIBLIOGRAFIE

- Alterra Wageningen. (2009). *Grondwatertrappen*. Wageningen.
- ASRE. (2015). Opleiding Woningmarkt, analyse en veranderingen van de woningmarkt.
- Bodemkaart Nederland. (sd).
- CBS. (2011). Een miljoen huishoudens meer in 2045. *Webmagazine CBS*.
- CBS. (2013). *Demografische kerncijfers per Gemeente*. Den Haag: CBS.
- CBS. (2015, maart 5). Opgehaald van <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/prijzen/publicaties/artikelen/archief/2015/inflatie-iets-toegenomen.htm>
- Compendium voor de leefomgeving. (2004-2012). *Blootstelling geluid en veiligheid in LIB-gebieden Schiphol*. Opgehaald van Compendium voor de leefomgeving: <http://www.compendiumvoordeleefomgeving.nl/indicatoren/nl2160-Blootstelling-geluid-en-veiligheid-in-LIB-gebieden-Schiphol.html?i=40-195>
- CSO, A. (2011). *Bodemkwaliteitskaart gemeente Haarlemmermeer*. Hoofddorp: CSO.
- Cuppen, J. (2011). *Private en institutionele beleggers samen in één privaat vastgoedfonds?* Utrecht.
- Dalhuisen-Timmermans, A. (2013). onderdak voor de Net-niet generatie. *_Overruimte*.
- Dam, Y. (2014, oktober 8). Gezocht: huurder voor 8 miljoen vierkante meter kantoor. *NCRQ*.
- de Kousemaeker, F. J., & van Agt, M. A. (2007). *Praktijkaspecten Vastgoed*. Groningen: Wolters-Noordhoff bv.
- DTZ Zadelhoff. (2014). *Factsheets kantoren- en bedrijfsruimtemarkt*.
- Dynamis. (2015). *Sprekende cijfers kantorenmarkten*. Dynamis B.V.
- EIB. (2015). Stimuleringsregeling ombouw kantoren levert €140 mln op.
- FGH Bank. (2015). *FGH Vastgoedbericht 2015 'De kracht van anders kijken'*.
- FGH bank. (2015). *FGH vastgoedbericht 2015, De kracht van anders kijken*.
- Garssen, J. (2011). *Demografie van de vergrijzing*. Den Haag: CBS.
- Gemeente Amsterdam. (2015). *Kantorenloods*. Opgehaald van Amsterdam Kantorenloods: <http://www.amsterdam.nl/ondernemen/investeren/kantoren/kantorenloods/>
- Gemeente Amsterdam Ontwikkelbedrijf. (2009). *Beleggers met leegstaand kantoorvastgoed in kaart*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2009). *Bestemmingsplan Hoofddorp Station en Beukenhorst Zuid*. Hoofddorp.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2012). *Bedrijven- en kantorenterreinen in Haarlemmermeer*. Haarlemmermeer.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2012). *Trendrapport de staat van Haarlemmermeer 2*. Haarlemmermeer.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2013). *Bestemmingsplan Hoofddorp Centrum*. Hoofddorp.

- Gemeente Haarlemmermeer. (2013). *Bestemmingsplan Hoofddorp centrum toelichting*.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2013). *Deelstructuurvisie Hoofddorp 2030*. Hoofddorp.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2013, December 10). *Hoofddorp Centrum en Omgeving*. Opgehaald van Website van Gemeente Haarlemmermeer:
http://haarlemmermeer.nl/Wonen_en_leven/De_zes_gebieden/Hoofddorp_Centrum_en_omgeving
- Gemeente Haarlemmermeer. (2014). *Werkgelegenheidsrapportage Haarlemmermeer 2014*.
- Gemeente Haarlemmermeer. (2015, mei 9). *Gemeente Haarlemmermeer, wonen en leven, veiligheid*. Opgehaald van Gemeente Haarlemmermeer:
https://www.haarlemmermeer.nl/Wonen_en_leven/Veiligheid
- Gemeente Haarlemmermeer. (2015). *haarlemmermeergemeente.nl*. Opgehaald van haarlemmermeergemeente.nl: <http://haarlemmermeergemeente.nl/>
- Hereijgers, A. (2015, mei). Transforte. (S. Takken, Interviewer)
- Huizinga, J. T. (2006). *Leegstand op kantoorlocaties*. Amsterdam.
- IVBN. (2015). Meer mogelijkheden tot transformatie. *IVBN*.
- Jelgersma, G. A. (2015, april 7). Samenvatting interview IVG, meneer Jelgersme. (S. Takken, Interviewer)
- Kadasterdata. (2014). *Hoofddorp kadasterdata*.
- Kadasterdata. (2015). *Kadasterdata Hoofddorp*. Opgehaald van Kadasterdata, huizendata Hoofddorp:
<http://hoofddorp.kadasterdata.nl/jupiterstraat/1>
- Lagae, A., van Veelen, H., & Turpijn, I. (2010). *Onderzoek bouwkosten en transformatie*. Amsterdam.
- Leefstijlatlas, Provincie Noord-Holland. (sd). Leefstijlatlas. Noord-Holland, Nederland.
- Leegstandsdokters.nl. (2015). *Leegstaande kantoren vormen een groeiend probleem*. Opgehaald van leegstandsdokters.nl: <http://leegstandsdokters.nl/leegstand/kantoren>
- Lips, T. (2015, maart 30). samenvatting consultatie Tom Lips. (S. Takken, Interviewer)
- Milieu defensie. (2014). Ultrafijnstof rondom Schiphol. *Tijdschrift Lucht*.
- Nijenhuis, H. (2015, maart). Ecologische waarden Beukenhorst West. (S. Takken, Interviewer)
- Nul20.nl. (2014, november 13). Kansloos kantoorgebied Bergwijkpark wordt woonwijk. *Nul20.nl*.
- Officerank.nl. (2015, april 13). *Overzicht aanbod Officerank*. Opgehaald van Officerank:
<http://officerank.nl/gebouw/36094/aanbod>
- Ooms, S., & Steetskamp, L. (2011). *De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenwoningen*. Amsterdam.
- Oozo. (2015, mei 9). *Wetenswaardigheden, cijfers en statistieken over de buurt Hoofddorp-Zuid in Haarlemmermeer*. Opgehaald van Oozo, cijfers Haarlemmermeer:
<http://www.oozo.nl/cijfers/haarlemmermeer/hoofddorp-en-omgeving/hoofddorp-zuid>

- Oozo.nl. (2015, mei 15). *Wetenswaardigheden, cijfers en statistieken over de buurt Hoofddorp-Zuid in Haarlemmermeer*. Opgehaald van Oozo.nl: <http://www.oozo.nl/cijfers/haarlemmermeer/hoofddorp-en-omgeving/hoofddorp-zuid>
- Provincie Noord-Holland. (2011). *Structuurvisie Noord-Holland 2040*.
- Remoy, H., Schalekamp, M., & Hobma, F. (2009). *Transformatie van kantoorterreinen*.
- Rijksoverheid. (2007). *Randstad Urgent*.
- Rijksoverheid. (2012). *vois.datawonen.nl*. Opgehaald van http://vois.datawonen.nl/quickstep/QSReportAdvanced.aspx?report=cow13_101&geolevel=nederland&geoitem=1&period=most_recent_period
- Rijksoverheid. (2015). *Communicatierijk, krachtenveldanalyse*. Opgehaald van Communicatierijk: <http://www.communicatierijk.nl/vakkennis/f/factor-c/inhoud/krachtenveldanalyse>
- Roplan. (sd). *Roplan Haarlemmermeer*. Opgehaald van Roplan Haarlemmermeer: roplan.haarlemmermeer.nl
- Ruimte met toekomst. (2014, augustus 11). *Lagenbenadering*. Opgehaald van Ruimtexmilieu: <http://www.ruimtexmilieu.nl/lagenbenadering>
- Rvo. (2015). *Instrument: De maatschappelijke kostenbaten analyse van een warmteuitwisselingsproject*.
- Sectorinstituut openbare bibliotheken. (2014). *Trends in de samenleving*. Den Haag.
- Straatinfo. (2015). *Buurtgegevens*. Opgehaald van Straatinfo: <http://hoofddorp.straatinfo.nl/buurtgegevens/>
- straatinfo.nl. (2010). *Buurtgegevens Hoofddorp Centrum*. Opgehaald van Straatinfo.nl: <http://hoofddorp.straatinfo.nl/buurtgegevens/>
- Team Bodemkwaliteit en Gegevensbeheer. (2012). *Historisch onderzoek Hoofddorp Centrum*. Gemeente Haarlemmermeer.
- van der Lee, W., & van Drooge, A. (2015, april 21). Samenvatting gesprek gemeente. (S. Takken, Interviewer)
- van der Voordt, T. (2007). *transformatie van kantoorgebouwen*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- van Dijken, M. (2014). *Home Sweet Home in de Westas*. Amsterdam.
- van Dijken, M. (2014). *Home Sweet Home Westas*.
- van Drooge, A., & van der Lee, W. (2015, april 21). Samenvatting bespreking Gemeente. (S. Takken, Interviewer)
- van Gool, P., Jager, P., Theebe, M., & Weisz, R. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- van Rooij, M. (2014, september 3). Bouwend Nederland brengt regionale woningmarkt in beeld. *Bouwend Nederland*.
- Vastgoed Journaal. (2015). tekort aan betaalbare huurwoningen houdt aan tot 2020. *Vastgoed Journaal*.
- Vastgoedjournaal. (2014). Megadeal in retail: Unibail verkoopt winkelcentrum Vier Meren in Hoofddorp aan Wereldhave. *Vastgoedjournaal*.

- Vermeulen, M., & Wieman, M. (2010). *Handboek Vastgoedmanagement*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Wagemakers, A. (2014). *Analyse kantorenmarkt Haarlemmermeer 2014, Kantorenmonitor*.
- Walraven, R. (2014, april 23). Werkloosheid blijft stijgen in Haarlemmermeer. *Haarlems Dagblad*.
- Westerink, J. P. (2011). *Leegstand & behavioral finance*. Amsterdam.
- ymere.nl*. (sd). Opgehaald van ymere.nl: <https://www.ymere.nl/ymere/index.asp?id=89>