

Koersdocument kantorenmarkt Apeldoorn

Programmering en leegstand

Gemeente Apeldoorn
Eenheid Ruimtelijke Leefomgeving
Januari 2014

1. Inleiding

De economische en vastgoed crisis die vanaf 2008 zich steeds nadrukkelijker ging voordoen, heeft grote gevolgen voor de kantorenmarkt. Leegstand, een structureel lagere vraag naar nieuwbouw, weinig dynamiek in de huidige markt, herprogrammering van ontwikkelingsplannen, financiële problemen bij marktpartijen en lager grondopbrengsten bij gemeenten zijn de ontwikkelingen die daarbij naar voren komen.

In dit document geeft de gemeente Apeldoorn aan welke koers zij voor ogen heeft met als doel bij te dragen aan een situatie waarbij er weer een evenwichtige marktbalans tussen vraag en aanbod komt. Evenwicht in de zin dat het op dit moment veel te ruime aanbod wordt afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve vraag. De belangrijkste spelers in de kantorenmarkt crisis zijn de marktpartijen: beleggers, eigenaren, grootgebruikers en ontwikkelaars. De rol van de gemeente en ook het gemeentelijk instrumentarium is beperkter. Toch kan de gemeente niet achteroverleunen. Er zijn tijdens vastgoedcongressen uitspraken gedaan door analisten dat van de huidige landelijke leegstand 1/3 deel de kantorenfunctie behoudt, 1/3 deel na transformatie herontwikkeld moet worden en 1/3 deel in aanmerking komt voor sloop. Dit is een algemene verwachting die per locatie en plaats kan verschillen. Ook in Apeldoorn zullen dit type ontwikkelingen plaats gaan vinden. Daarnaast is voor (her)ontwikkelingslocaties het sterk wegvallen van vraag naar kantorennieuwbouw van invloed. Kantoorontwikkeling bood tot voor enkele jaren in de herontwikkelingsprojecten de mogelijkheid onrendabele toppen voor maatschappelijke voorzieningen, sociale woningbouw en infrastructuur af te dekken. De Kanaalzone in Apeldoorn is daar een voorbeeld van.

In dit document komen achtereenvolgens aan de orde:

- de kenmerken van de Apeldoornse markt
- de vraag naar nieuwbouw
- het aanbod
- de discrepantie tussen vraag en aanbod
- de gemeentelijke koers

2. Kenmerken

In Apeldoorn is 730.000 m² kantoor aanwezig. Na Zwolle, Amersfoort en Arnhem is in vierkante meters kantoorruimte Apeldoorn de grootste kantorenstad van Oost en Midden-Nederland. Bijna 30.000 mensen (= 30 % van Apeldoornse werkgelegenheid) zijn werkzaam in of vanuit deze kantoorgebouwen. Het gaat daarbij om zelfstandige kantoren. Werkgelegenheid in kantoorruimtes die onderdeel uitmaken van fabrieken, bedrijfsruimten, scholen, ziekenhuizen en woningen vallen er niet onder.

De gebruikersmarkt is onevenwichtig opgebouwd. De vestiging in de jaren zestig en zeventig van verschillende belasting organisatieonderdelen in Apeldoorn waaronder de automatiseringsdienst en de uitbreidingen die daarna nog plaatsvonden, heeft gemaakt dat Belastingdienst de kantoren grootverbruiker is in Apeldoorn. De vestiging van Centraal Beheer, nu onderdeel van Achmea, midden zeventiger jaren versterkte de positie van Apeldoorn als belangrijke kantorenstad. Naast de vijf grootverbruikers (zie onderstaande tabel) zijn er relatief veel kleingebruikers die werken vanuit kantoorpanden met een grootte van 250 tot 500 m². Een middensegment (1.000 - 5.000 m²) is minder aanwezig.

Top 5 groot kantoorverbruikers (in m² bruto vloeroppervlak (bvo))

Belastingdienst	220.000 m ²
Achmea Centraal Beheer	75.000 m ²
KPN Getronics	40.000 m ²
Gemeente Apeldoorn	33.000 m ²
Kadaster	22.000 m ²

Deze vijf ondernemingen en organisaties gebruiken 60% van de aanwezige kantooruimte. De Belastingdienst met 220.000 m2 bvo bestaat uit verschillende organisatiedelen en is gevestigd op drie locaties:

- Walterboscomplex aan de Kennedylaan
- de Quintaxlocatie aan de Laan van Westenenk
- de locatie aan het Stationsplein.

2.1 Spreiding

De kantoren zijn verspreid over de stad. Deels op solitaire locaties en deels geclusterd binnen deelgebieden. De belangrijkste deelgebieden zijn:

- Zuidwest Poort met de deellocaties Europaweg, Schumanpark, Jean Monnetpark, en Chr. Geurtsweg.
- Linie en Rietveld
- Kennedylaan (met de kantoren van de Belastingdienst)
- Vosselmanstraat e.o.
- PWA-laan (rond Catharina Amaliapark en vm. CB locatie))
- Apeldoorn-Zuid met de deellocaties Fizzion Parc, Ln van Malkenschoten en Businesspark Apeldoorn. In Apeldoorn-Zuid zijn o.a. de vestigingen van Achmea, Belastingdienst en Kadaster

2.2 Leegstand

De leegstand is gegroeid van 80.000 m2 in 2008 naar 160.000 m2 bvo in 2013 (situatie december 2013) en bedraagt ruim 20%. Het ligt 2 procentpunten hoger dan het landelijke gemiddelde. Er zijn daarbij gebouwen die al een jarenlange (deel)leegstand kennen, zoals aan de PWA-laan (omgeving Catharina Amaliapark), gebouw West Point (Vosselmanstraat), kantorentoren La Tour op bedrijventerrein Apeldoorn-Noord en het voormalige kantoorgebouw ABN-Amro aan de Wapenrustlaan.

3. Vraag naar kantoren

De komende jaren zal de vraag in Nederland naar nieuwe kantoren volgens marktpartijen en analisten beperkt zijn. Niet alleen het huidige aanbod speelt daarin een grote rol, ook verandert het verbruik structureel door lager m2 behoefte van werknemers door flexibel gebruik, thuiswerken en automatisering ("het nieuwe werken"). Daarnaast zal de beroepsbevolking langzaam maar zeker gaan dalen.

De behoefte die er is, zal vooral bestaan uit de vervangingsvraag en richt zich op herhuisvesting of concentratie van bestaande kantooractiviteiten naar een nieuwe locatie. Voorbeelden daarvan in Apeldoorn zijn: de nieuwe vestiging van de Rabobank aan de Europaweg die in het voorjaar 2011 is geopend en verhuizing van Achmea Centraal Beheer in juni 2013 naar de bestaande vestiging aan de Laan van Malkenschoten. De clustering van kantooractiviteiten van andere delen in het land naar Apeldoorn, zoals nieuwe kantoorpand van Agrifirm aan de Barnewinkel en verplaatsing van bedrijfsonderdelen van het Waterschap naar de vestiging in Apeldoorn, passen ook in dit beeld.

Hoe groot de vervangingsvraag in Nederland de komende tien jaren is, valt niet aan te geven. Het ministerie I&M is samen met onderzoeksbureaus bezig vraag modellen hiervoor te ontwikkelen. De gevolgen van de economische crisis, demografische ontwikkelingen en het effect van het nieuwe werken maken het moeilijk toekomst verwachtingen te prognosticeren voor de kantoorontwikkeling.

Begin jaren 2000 is in de Strategisch Economische Beleidsvisie Apeldoorn (SEBA) 2000-2020 uitgegaan van een vraagbehoefte van 15.000 m2 bvo nieuwbouw per jaar. Tot 2013 is dat gemiddeld ook gerealiseerd. Bijlage 1 geeft een overzicht van de nieuwbouw kantoren over de periode 2000-2013. Hierbij moet wel de kanttekening gemaakt worden dat er binnen de

gerealiseerde nieuwbouw panden zijn die maar kort voor 100% verhuurd zijn geweest en waar nu al jaren sprake is langdurige (deel)leegstand. Voor de komende tien jaren zal de nieuwbouw behoefte aanmerkelijk lager zijn. Hiervan kan op dit moment voor Apeldoorn geen inschatting gegeven worden. Voor 2014 en 2015 zijn er nog geen grootschalige uitvoeringsplannen in planning (situatie december 2013). Toch zal er de komende 10 tot 15 jaar sprake zijn van een nieuwbouw vraag. Apeldoorn biedt door ligging, bereikbaar en beschikbaarheid van locaties voldoende interessante vestigingsmogelijkheden. In de gemeentelijke acquisitie en marketing activiteiten zal dit benadrukt blijven. Gedacht kan worden vraag die ligt in een bandbreedte van 0 m² tot 20.000/25.000 m² bvo voor de periode 2014-2025.

4. Aanbod

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie Apeldoorn 2020 en Strategische Economische Beleidsvisie Apeldoorn 2000-2020, beiden vastgesteld in de begin jaren 2000, is een planningsopgave van 320.000 m² bvo kantoren opgenomen om te kunnen voorzien in toentertijd verwachte vraag.

In gemeentelijke en private ontwikkelingsplannen en visies zijn de afgelopen jaren kantoorprogramma's opgenomen om te kunnen voldoen aan de vraagbehoefte. Een deel ervan is gerealiseerd. Er zijn plannen die vertaald en opgenomen zijn in bestemmingsplannen, de harde plan capaciteit, en er zijn plannen voor locaties die nog verder uitgewerkt moeten gaan worden door eigenaren of initiatiefnemers: de zachte plancapaciteit.

Onderstaande tabellen geven een beeld van het harde en zachte aanbod. Het is nog geen compleet en volledig overzicht voor Apeldoorn omdat het gebaseerd is op een eerste analyse van de belangrijkste vastgestelde bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er wijzigingen in zachte plannen van marktpartijen die niet bekend zijn bij de gemeente.

4.1. Harde plancapaciteit

De harde plancapaciteit zijn locaties waarvoor specifiek de kantoorbestemming opgenomen is in een vigerend bestemmingsplannen. Binnen de door het bestemmingsplan opgestelde randvoorwaarden kunnen eigenaren c.q. ontwikkelaars starten met kantorennieuwbouw. Het zijn niet alleen solitaire nog nieuw te ontwikkelen locaties maar ook al bebouwde locaties waar planologisch gezien nog meer bebouwingsmogelijkheden zijn. Niet opgenomen in de opsomming zijn de locaties met een gemengde bestemming waarvan kantoorgebruik er één is. Hoe groot dit aanbod is wordt de komende tijd verder uitgezocht. Het aanbod zal daarmee aanmerkelijk groter zijn. Zo is er bijvoorbeeld in Zuidbroek binnen de gemengde bestemmingsomschrijvingen een plancapaciteit van ca.100.000 m² bvo.

Tabel harde plancapaciteit kantoren

Locatie/deelgebied	m ² bvo
Kanaaloevers - Welgelegen	5.500
Zuidwest Poort - ROC/BEMOG-locatie - Van Gelder - Driehoek (Favini)	11.400 18.000 3.400
Fizzion Parc	35.000
Business Park Apeldoorn/TNO-locatie	8.000 - 10.000
Locatie Achmea Noord	4.000 - 6.000

Fauststraat	11.500
Omgeving station Osseveld	1.500
Totaal harde plancapaciteit (in m2 bvo)	100.300

4.2. Zachte plancapaciteit

De zachte plancapaciteit bestaat uit plannen en initiatieven voor kantoorbouw. Sommige zijn uitgewerkt door de initiatiefnemers, anderen zijn nog in ideefase. Door de kantoren crisis is er in veel gevallen sprake van slapende plannen. Voor deze locaties geldt dat in ieder geval nog bestemmingsplan procedures gestart moeten worden voor een wijziging naar een kantoorbestemming.

Tabel zachte plancapaciteit kantoren

Locatie/deelgebied	m2 bvo
Kanaalzone-deelgebied Zuid	35.000
Kanaaloevers - Havencentrum	1.000
Zuidwest Poort - locatie Agis - Wegener	32.000 50.000
Veldhuislocatie	25.000
Waterlose weg	2.000
Totaal zachte plancapaciteit (in m2 bvo)	145.000

De ontwikkellocaties zijn op enkele locaties na in private handen. Gemeentelijk grondbezit is er op de locaties Kanaaloevers Welgelegen en Waterloseweg. Daarnaast is er een PPS samenwerking met marktpartijen voor het deelgebied Wegener (= 50.000 m2 bvo) in de Zuidwest Poort. Het gemeentelijk belang in deze samenwerking is 1/3 (= 16.665 m2 bvo). Binnen de harde en zachte plancapaciteit is het gemeentelijke aandeel 25.165 m2 bvo.

5. De discrepantie tussen vraag en aanbod

Het aanbod aan ontwikkellocaties en de vraagbehoefte is volledig uit balans. Een potentieel aanbod (hard en zacht) aan ontwikkellocaties in de ZuidwestPoort, Fizzion Parc en andere locaties in de grootte van ca. 245.000 m2 bvo en een leegstand van 160.000 m2 bvo staat tegenover een niet te voorspellen vraag die de komende 10 jaar slechts zeer beperkt zal zijn: van 0 m2 tot enkele duizenden vierkante meters. Het weer in evenwicht brengen is een forse uitdaging die de komende jaren ingevuld zal moeten worden door marktpartijen en gemeente. Het terugbrengen van plancapaciteit in ontwikkellocaties, transformatie naar andere functies en herontwikkeling in de bestaande markt met wellicht sloop van perspectiefloze panden zijn daarbij instrumenten

De vastgoedcrisis maakt dat de fasering door de ontwikkelpartijen sterk is getemporeerd. Nieuwbouw start pas als er voldoende zekerheid is over de bezetting en de financierbaarheid. Door de gemeente is, als eerste stap in het terugbrengen van de plancapaciteit, bij de actualisering van bestemmingsplannen verruiming van bestemming opgenomen om ook andere invullingen mogelijk te maken. Ook is een aantal ontwikkelkaders aangepast. Zoals:

- De ontwikkeling van deelgebied zuid als kantorenlocatie komt niet meer voor in de planvorming van de Kanaalzone tot 2020.
- Bij de actualisatie van het bestemmingsplan Brouwersmolen zijn de vestigingsmogelijkheden aan de Europaweg voor de voor kantoor bestemde locaties verruimd naar reguliere representatieve bedrijfsvestiging.

6. De gemeentelijke koers

De problematiek op de kantorenmarkt met een sterk onevenwichtige vraag/aanbod balans en een hoge leegstand die meer en meer structureel wordt, vraagt om een aanpak die een samenspel is tussen gemeente en marktpartijen. Het zijn de marktpartijen, eigenaren en beleggers die in belangrijke mate de kantorenmarkt in Apeldoorn beïnvloeden. Hun keuzes voor (her)ontwikkeling, functiewijziging, huur- of koopbeslissingen zijn bepalend. De gemeente speelt als vastgoed eigenaar van een beperkt aantal kantoorpanden en ontwikkellocaties daarbij een minder grote rol. Maar kan wel door de inzet van ruimtelijke juridische instrumenten en het maken van ruimtelijke keuzes in structuur- en ontwikkelvisie invloed hebben op de kantorenmarkt. De rol van de gemeente is ook die van een marktmeester: een regisserende rol tussen en met marktpartijen en initiatiefnemers die plannen hebben voor nieuwe investeringen. Met name gaat het daarbij om programmering en prioritering van nieuwbouw locaties, herontwikkeling en transformatie van de bestaande voorraad, kwaliteitsversterking en in spelen op nieuwe kansen en allianties die zich voordoen bij tijdelijk gebruik ingeval van leegstand.

Vanuit deze context is de gemeentelijke koers uitgezet. Aangegeven is de aanpak en route die de gemeente volgt. In 2014 en verder vindt de uitvoering plaats

De gemeentelijke koers moet ertoe leiden dat:

- Apeldoorn interessante en kwalitatieve vestigingsmogelijkheden blijft houden die aansluiten bij de marktvraag. Niet alleen voor nieuwe bedrijven en instellingen maar ook voor gevestigde kantoorgebruikers die willen uitbreiden of binnen Apeldoorn verhuizen.
- Er stedelijk kwaliteit en economische dynamiek geboden wordt die nieuwe investeringen aantrekt. Ruimtelijke keuzes en een evenwichtige balans tussen vraag en aanbod zowel kwantitatief als kwalitatief zijn daarbij belangrijke voorwaarden.
- Voorkoming van de aantasting van de leefbaarheid.

6.1 Structuurvisie 2013 Apeldoorn biedt ruimte

Uitgangspunt voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van Apeldoorn is de structuurvisie 2030 'Apeldoorn biedt ruimte'. In de structuurvisie die in 2013 door de raad is vastgesteld, zijn de ambities voor de lange termijn aangegeven. Het belang van een veelzijdige economie is één van de vier opgenomen ambities. Vanuit de structuurvisie zijn twee aspecten voor de kantorenmarkt van belang:

1. Inzet voor een veelzijdige economie. Voor kantoorontwikkeling houdt dit ruimtelijk in de beschikbaarheid van een gedifferentieerd aanbod aan locaties voor nieuwbouw en/of in de bestaande voorraad. Gedifferentieerd betekent dat er kantoren zijn voor de verschillende kantoorsegmenten. Te onderscheiden zijn:
 - Grootchalige kantoorpanden > 4.000 m² bvo. Deze panden kunnen huisvesting bieden aan een of meerdere grote kantoorgebruikers
 - Kantoren in het middensegment 800 - 4.000 m² bvo. Middelgrote kantoorgebruikers willen graag een zelfstandig kantoorpand met een eigen representativiteit, voorzieningenniveau en herkenbaarheid.

- Kleine kantoorunits in de grootte van 25 m² tot 800 m² bvo. De verschijningsvorm van kleine kantoren is divers: van specifieke kantorenvilla's, kleine kantoren in verzamelgebouwen tot kantoorruimten in plinten of woningen. Door de grote leegstand zijn er nieuwe concepten ontwikkeld. Zoals het meet to seat concept met kleine, flexibel te huren ruimtes met WIFI en vergaderfaciliteiten. Kleine kantoorunits zijn vaak broedplaatsen voor starters.
2. De grote economische groei is voorbij. Verwacht wordt dat de groei de komende jaren lager zal zijn dan de afgelopen decennia. De bevolkingsontwikkeling zal krimpen of stabiliseren en de beroepsbevolking daalt. Door de onzekere toekomst zal de programmering van kantoren veel minder te prognosticeren zijn en daardoor grote bandbreedtes kennen omdat de markt ook veel minder voorspelbaar wordt. De focus zal daarom veel meer dan in het verleden, gaan liggen op kwaliteitsversterking van de kantorenmarkt en flexibel inspelen op nieuwe ontwikkelingen

6.2 De gemeentelijke koers

De gemeentelijke koers loopt langs drie hoofdlijnen:

- programmering en prioritering van nieuwbouwlocaties met een aanpak voor reductie of schrappen van de zachte en harde plancapaciteit. Capaciteitsbeperking van de kantoren op gemeentelijke gronden maakt daar onderdeel van uit.
- leegstands aanpak
- een pro-actieve communicatie en houding naar vastgoed marktpartijen en initiatiefnemers met nieuwe plannen.

6.2.1. Programmering van de nieuwbouw locaties

De plancapaciteit aan nieuwbouwlocaties is zoals vermeld in paragraaf 4, veel te groot. De vigerende bestemmingsplannen bieden mogelijkheden om ruim 100.000 m² bvo nieuwe kantoren te bouwen. Daarnaast is er nog 140.000 m² opgenomen als zachte capaciteit in ontwikkelvisies en plannen en kent de bestaande markt met een leegstand van 160.000 m² bvo voldoende huur- en koopmogelijkheden. Het sterk terugbrengen van de harde en zachte plancapaciteit is de doelstelling. Met hoeveel en naar welk niveau is op dit moment nog niet aan te geven. Dit is een samenspel tussen marktpartijen, eigenaren en gemeente. Uitgangspunt blijft dat Apeldoorn kan beschikken over een gedifferentieerd aanbod.

De aanpak voor terugbrengen van de zachte plancapaciteit bestaat uit:

A. Actief overleg met private partijen

Er is een groot aantal eigenaren, vastgoed bedrijven of ontwikkelcombinaties die kantoorplannen hebben voor hun locaties. Met de belangrijke marktpartijen gaat periodiek overleg plaatsvinden over de toekomstplannen en fasering die zij voor ogen hebben en de mogelijkheden voor andere invullingen. De insteek in deze overleggen is om te komen tot schrappen of sterk reduceren van de plannen.

B. Het toepassen van de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling.

Voor de beoordeling van verzoeken tot nieuwbouw op locaties waarop planologisch geen kantoorbestemming rust wordt de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling gehanteerd. Dit is de wettelijke aanpak uit de Bro, structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van ministerie I&M en de Omgevingsvisie van provincie Gelderland om zorgvuldig om te gaan met bestaande stedelijke omgeving. Het is een proces aanpak waarbij "oud voor nieuw" gaat. Dit houdt in dat bij een verzoek tot nieuwbouw de initiatiefnemers gevraagd wordt eerst de mogelijkheden na te gaan in de bestaande kantorenvoorraad of nieuwbouw op locaties met een kantoorbestemming. Pas als de initiatiefnemer kan aantonen dat dit niet past, staat de weg open voor een bestemmingsplan wijziging. De komende jaren zullen vanuit jurisprudentie criteria of richtlijnen voor beoordeling van deze stappen komen.

Kijkend naar leegstand en de harde plancapaciteit op dit moment zal dit betekenen dat het merendeel van zachte plannen zoals opgenomen in paragraaf 4 niet of slechts zeer beperkt in de toekomst gerealiseerd gaat worden.

De aanpak voor terugbrengen van de harde plancapaciteit bestaat uit:

C. Actief overleg met de private partijen

Op locaties met vigerende kantoorbestemming wordt een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verleend als voldaan wordt aan voorwaarden uit het bestemmingsplan, milieueisen, parkeernormering en beeldkwaliteitsplan. Net zoals bij de zachte plannen zal er periodiek contact zijn met eigenaren, ontwikkelcombinaties etc. over fasering en prioritering. Aan de orde komt daarbij ook of een andere invulling mogelijkheden biedt.

D. Reduceren harde plancapaciteit

Het is op dit moment vanwege planschade kosten niet zonder meer mogelijk om als gemeente de harde plancapaciteit op private gronden binnen de huidige bestemmingsplanperiode weg te bestemmen of te schrappen. Onderzocht wordt of een beperking van de duur waarbinnen initiatiefnemers nog gebruik kunnen maken van de bouwmogelijkheden een toepasbaar instrument is voor het terugbrengen van de plancapaciteit.

In ieder geval is het van belang om met deze initiatiefnemers actief in gesprek te raken en hen te vragen binnen welke termijn zij mogelijkheden zien om de bestemming alsnog te verwezenlijken dan wel hun de vraag voor te leggen of zij daarvan afzien en naar een andere invulling zoeken van hun eigendom.

Zodra er voor gebieden met niet gerealiseerde kantoorcapaciteit na verloop van de planperiode van 10 jaar een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld, dient de financieel-economische uitvoerbaarheid opnieuw te worden aangetoond. Indien dit niet kan worden aangetoond wordt het moeilijk om de kennelijk niet uitvoerbare kantoorbestemming te handhaven. Om eventueel beroep op planschade te voorkomen is het van belang dat de gemeente de initiatiefnemers/ eigenaren van te voren duidelijk op dit risico worden gewezen en hun de gelegenheid biedt om alsnog de bestemming te verwezenlijken.

E. Prioritering ontwikkellocaties

In de vorige structuurvisie Apeldoorn 2020 is de keuze gemaakt, om de kantorenas NS-station-Europaweg te ontwikkelen voor nieuwe kantoren. De as biedt een gedifferentieerd aanbod aan nieuwbouwmogelijkheden voor de verschillende marktsegmenten: locaties bij het NS station en locaties waarbij de bereikbaarheid per auto belangrijk zijn. In overleg met ontwikkelaars van de verschillende deelgebieden wordt een fasering en prioritering afgesproken. Vooralsnog blijft de gemeente vasthouden aan de prioritering van deze kantorenas als kansrijk gebied voor nieuwbouw en de bestaande markt. Andere locaties hebben een lagere prioriteit.

F. Ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling als werkwijze

Zoals aangegeven bij aanpak B, is de ladder van duurzame ontwikkeling een wettelijke aanpak om een bestemmingsplanprocedure te starten uit de zachte planvoorraad. Voor nieuwbouw initiatieven die passen binnen een vigerend bestemmingsplan, is een beoordeling aan de hand van de ladder methodiek niet nodig. Toch gaat de gemeente deze werkwijze toepassen door in gesprekken met initiatiefnemers te wijzen op de mogelijkheden die de bestaande bebouwing biedt. Initiatiefnemers zal worden gevraagd locatieverkenningen te doen waarbij gebruik van leegstaande panden de prioriteit heeft boven nieuwbouw.

G. Plancapaciteit op gemeentelijke gronden

Binnen de voorraad nog te ontwikkelen locaties is er ook een beperkt kantoorprogramma van 25.165 m² bvo op gemeentelijke gronden. Het betreft:

Harde plancapaciteit:

- Welgelegen: 5.500 m² bvo. bestaande uit 3 kantorenvilla's aan de Quarles van Uffordlaan en 2 kantoorpanden op de hoek Quarles van Uffordlaan en Deventerstraat. Dit programma is opgenomen in het bestemmingsplan Welgelegen.

Zachte plancapaciteit:

- Waterloseweg 2.000 m² bvo. Deze locatie is onderdeel van de planvorming in het deelgebied PWA.

- Wegenerlocatie: 50.000 m² bvo. Deze locatie is maakt onderdeel uit van de Zuidwest Poort ontwikkeling. De gemeente participeert samen met twee private partijen in deze locatie ontwikkeling, waarbij de risico's gelijkelijk zijn verdeeld. Gemeentelijk aandeel is 1/3 (= 16.665 m²).
- Havencentrum: 1.000 m². Het kantoren programma is onderdeel van het ontwikkelingsplan voor Havencentrum.

Als eerste stap in het terugbrengen van de harde en zachte plancapaciteit in Apeldoorn is er voor het gemeentelijke programma besloten om de eigen capaciteit aanmerkelijk terug te brengen. Er is in de PMA van 23 januari jl. afgesproken een verliesvoorziening van € 4.5 mln. in te stellen als dekking van het neerwaarts bijstellen van het kantorenprogramma op gemeentelijke grond. In de loop van 2014 wordt nader bekeken of plancapaciteit (deels) moet worden geschrapt en waar financiële keuzes op projectniveau nodig zijn.

6.2.2. De leegstandsproblematiek

In Apeldoorn is er 160.000 m² bvo kantoorruimte te huur of te koop. Het leegstaande aanbod is breed met panden van duizenden vierkante meters tot kleine en middelgrote kantoorruimtes in kantoorverzamelgebouwen en in plinten. De leegstand is niet geconcentreerd op een of meerdere specifieke kantoorlocaties maar is verspreid over de stad. Er is een hoog leegstandsniveau in en rond het centrum waarbij op dit moment de leegstand rond PWA-laan en het Catharina Amaliapark in het bijzonder zorgen baart. Het gaat in dit gebied om ca. 45.000 m² bvo. Ook zijn er panden die al jarenlang een nagenoeg 100% leegstand hebben zoals het gebouw Westpoint aan de Vosselmanstraat en Kalverstraat 4, waar in het verleden de marechaussee was gevestigd. Bijlage 2 geeft een overzicht van de leegstaande panden.

Leegstand kan, zeker als deze langdurig is en structureel wordt, gepaard gaan met achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit en als "rotte kies" het leef- en investeringklimaat negatief beïnvloeden. Op dit moment zijn er in Apeldoorn op het voormalige CWI pand aan de Paslaan en het voormalige ROC pand aan de Stationsstraat na, nog geen "rotte kiezen". De verwachting is dat de komende jaren door slechter worden ontwikkelingsmogelijkheden meer leegstaande panden te maken zullen krijgen met achterstallig onderhoud en kwaliteitsverslechtering. Dit geldt overigens niet alleen voor kantoren, maar ook voor winkelpanden, detailhandellocaties, bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen en het vastgoed op herontwikkelingsgebieden.

De leegstandsaanpak bestaat uit:

H. Monitoring en inventarisering van leegstaand vastgoed in Apeldoorn.*

De leegstandssituatie voor Apeldoorn is door de gemeente op basis van informatie van bedrijfsmakelaars en eigenaren in kaart gebracht. In overleg met regionale makelaars en ontwikkelaars wordt deze jaarlijks geactualiseerd waarbij ook een analyse plaatsvindt van de potentiële marktkansen voor leegstaande panden en locaties.

*I. Transformatie en tijdelijk gebruik**

De toenemende leegstand maakt dat er transformatie initiatieven van ontwikkelaars en eigenaren komen voor andere bestemmingen van het leegstaand vastgoed. Bijvoorbeeld kantoorpanden omzetten naar appartementen, bedrijfs- en onderwijsbroedplaatsen, zorgwoningen, leisure voorzieningen, winkels, hotels, horeca etc. Ook het tijdelijk gebruik van leegzijnde kantoor- en winkelplinten neemt toe zoals in de Stationsstraat en Hoofdstraat. De gemeentelijke inzet is om initiatiefnemers en marktpartijen daarbij zoveel mogelijk te faciliteren; benuttingsmogelijkheden die de gemeentelijk regelgeving biedt voor transformatie en tijdelijk gebruik, wordt aangegeven en meegewerkt wordt aan de lobby naar revolving fonds voor financiering van hergebruik initiatieven van marktpartijen.

J. Onderzoek naar aanvullende gemeentelijke regelgeving.*

De komende jaren zal in toenemende mate sprake zijn van "problematische leegstand" . Dat zijn panden, plinten of gebieden waarvoor er niet of nauwelijks ontwikkelingsperspectieven zijn. Eigenaren laten onderhoud achterwege of kunnen beheerskosten niet meer opbrengen. Deze panden hebben een negatieve uitstraling naar hun omgeving. Samen met de gemeente Deventer

heeft Apeldoorn deze problematiek aan de orde gesteld in het bestuurlijk overleg dat de 32 grote gemeente halfjaarlijks hebben over economische ontwikkelingen. Beide gemeenten gaan onderzoeken of aanvullende regelgeving nodig is in dit soort situaties.

* Voor een verbijzondering naar de actiepunten die hieruit komen, wordt verwezen naar gemeentelijke notitie "Leegstand en hergebruik van kantoren en winkels in Apeldoorn" (januari 2014).

6.2.3. Pro-actieve communicatie met de marktpartijen, provincie en regio.

De komende jaren zal door onzekerheid en de economische crisis de kantoren- en vastgoedmarkt continu in beweging zijn. Eigenaren en beleggers zullen locaties afboeken, nieuwe beleggers komen op de markt, nieuwe initiatieven en bedrijfsconcepten ontstaan, al dan niet met tijdelijke invullingen. Het voormalige CB-pand aan de PWA-laan waarvoor nu plannen zijn voor een campus, is daar een voorbeeld van. Niet alleen voor dit pand maar ook met eigenaren en ontwikkelaars van andere locaties vindt al regelmatig overleg plaats. Vanuit de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de economie en de concurrentiekracht van Apeldoorn zal er op nog pro-actiever wijze dan tot nu toe ingezet worden op communicatie en netwerken met belangrijke partijen die actief zijn in Apeldoorn zoals eigenaren met een grote vastgoedportefeuille, belangrijke kantoorgebruikers, regionale ontwikkelaars en bedrijfsmakelaars, organisaties als de stichting Transvorm.

Jaarlijks komt er breed vastgoed overleg met belangrijke markt partijen om de situatie en gemeente koers te bespreken. Ook wordt de gemeentelijke aanpak afgestemd met provincie en regiogemeenten. In overleg met provincie wordt bekeken of een regionale kantoren programmering gewenst is.

7. Invulling in fasen

De in hoofdstuk 6 opgenomen aanpak bestaat uit twee fasen. De eerste fase waar al mee begonnen is en die de komende jaren de leidraad zal zijn, is gericht op:

- de verdere uitbouw van contacten en overleg met marktpartijen, eigenaren, kantoorgebruikers, provincie Gelderland en andere overheden
- onderzoek naar toepassing van regelgeving om reductie te beperken
- onderzoek naar contracten die gesloten zijn met ontwikkelaars over locaties voor kantoorontwikkeling
- faciliteren van initiatiefnemers bij projecten voor transformatie of tijdelijk gebruik
- het organiseren van nieuwe kansen en allianties die ontstaan door transformatie en tijdelijk gebruik
- monitoring van leegstand.

Vanuit de aanpak in de eerste fase zal in de tweede fase concreet worden aangegeven welke kantoren capaciteit geschraapt of weg bestemd gaat worden. Voorstellen hierover zullen in het 4^e kwartaal 2014 voorgelegd worden aan de gemeenteraad.

Bijlage 1

Gerealiseerde nieuwbouw kantoren periode 2000 – 2013

Vanaf 2000 zijn er 28 kantoorpanden gebouwd met een metrage van bijna 200.000 m2 bvo. Onderstaande tabel geeft een overzicht hiervan. Het gemiddelde bouwvolume bedraagt ruim 15.000 m2 bvo per jaar.

Voor 2014 en 2015 zijn er nog geen nieuwe projecten (> 500 m2 bvo) in planning of uitvoering.

**Tabel Gerealiseerde nieuwbouwkantoren 2000 – 2013
(in m2 bvo)**

• Het Bastionpark (6 gebouwen, aan de Linie)	18.000 m2
• Rietveldkantoren (3 gebouwen, aan de Laan van Osseveld)	10.000 m2
• Uitbreiding Belastingdienst (2 gebouwen aan de (Kennedylaan)	18.000 m2
• Regiokantoor CNV (Ovenbrouwershoek)	4.000 m2
• Regio kantoor ABN-Amro (Wapenrustlaan)	10.000 m2
• Kantoor gebouw La Tour (bedrijventerrein Apeldoorn-Noord)	14.000 m2
• Stationsplein (Dienst Motorrijtuigen Belasting)	13.500 m2
• Kantoorgebouw Facilium (bedrijventerrein Apeldoorn-Noord)	3.300 m2
• Kantoorpand Woonmensen (Deventerstraat)	2.500 m2
• Uitbreiding KPNGetronics aan Fauststraat	11.700 m2
• Kantorenvilla's (3 kantoren villa's aan Quarles van Uffordlaan)	2.200 m2
• Kantorencomplexen aan Europaweg (o.a. pand Monuta)	4.000 m2
• Kantoorgebouw Kadaster (Businesspark Apeldoorn, Ln v Westenenk)	10.000 m2
• Regio kantoor Univé (met vestiging van KvK) (Chr. Geurtsweg)	6.000 m2
• Kantoor regionale politie en brandweer (Europaweg)	25.000 m2
• Rabobank (Europaweg)	6.500 m2
• Kantoorgebouw Argrifirm (Barnewinkel)	6.000 m2
• Achmea Centraal Beheer (uitbreiding op locatie Ln v. Malkenschoten Vanwege sluiting locatie PWA-laan)	35.000 m2
	=====
	199.700 m2

Bijlage 2

Te koop of te huur zijnde kantoorruimtes in Apeldoorn (situatie december 2013 op basis van gegevens bedrijfsmakelaars)

Apeldoorn Noord

La Tour (bedrijventerrein Apeldoorn Noord)	14.000 m ²
Facilium (bedrijventerrein Apeldoorn Noord)	1.000 m ²
3 kantoren units (als onderdeel van bedrijfspand).	2.000 m ²

Apeldoorn Zuid

Lange Amerika weg 55	5.500 m ²
Oude Apeldoornseweg 40-45 (diverse locaties op Fizzion Parc)	3.500 m ²
Landdrostlaan 51	5.000 m ²
Laan van Westenenk	1.500 m ²
Wilmersdorf 50 (onderdeel Gastec locatie)	3.600 m ²
Jean Monnetpark (diverse gebouwen)	3.800 m ²

Apeldoorn Oost

Wapenrustlaan (vm ABN Amro)	6.000 m ²
Linie (diverse gebouwen Bastion complex)	5.000 m ²
Rietveld 55-59	3.000 m ²

Apeldoorn West

Kennedylaan 32	8.500 m ²
Kennedylaan 2	6.000 m ²

Binnenstad + directe omgeving

Vosselmanstraat 260	1.200 m ²
Roggestraat 111	4.600 m ²
Kalverstraat 4	3.400 m ²
PWA laan rond Catharina Amaliapark ,(diverse gebouwen)	7.500 m ²
vm. locatie Achmea (PWA-laan)	40.000 m ²
Hoofdstraat 9-17 (Hertog van Gelre)	4.000 m ²
Deventerstraat (vm. ING gebouw)	3.000 m ²
Deventerstraat 17 (Centre Point)	3.000 m ²
Marktplaats 40 (bovenverdieping vm. Rabobank)	4.000 m ²
Chr. Geurtsweg (diverse locaties)	5.000 m ²
Westpoint gebouw (Vosselmanstraat)	6.000 m ²
Arnhemseweg 2	1.000 m ²