

OVER HET ONDERZOEK

DE LOCATIE VAN STRUCTUREEL LEEGSTAANDE KANTOREN

DE RELATIE TUSSEN LOCATIE-EIGENSCHAPPEN EN KANTOOR-
LEEGSTAND IN UTRECHT, EN HOE HET MERWEDEKWARTIER, EEN
GEBIED MET VEEL LEEGSTAND, STELIJK TE vernieuwen

Het onderzoek vormt de afsluiting van mijn studie Bouwkunde in de richtingen Real estate & Housing en Urbanism aan de TU Delft. Eind 2011 stond er in Nederland rond de 7 miljoen vierkante meter aan kantoren leeg, meer dan 14% van de voorraad. Deze leegstand is niet alleen een kwantitatief probleem dat volgt uit de markt, ook de kwaliteit van het gebouw en de locatie dragen bij aan het probleem. De focus in het onderzoek ligt op de locatie van structureel leegstaande kantoren; hoe verhogen locatiekenmerken het risico op kantoorleegstand en hoe kunnen we de locatie aanpakken om de leegstand omlaag te krijgen? In totaal zijn 102 kantoorpanden in Utrecht, waarvan 21 structureel leegstaand, geanalyseerd op locatiekenmerken die over het algemeen verondersteld worden verband te houden met de oorzaken van leegstand. Door met logistische regressie een model te ontwikkelen kon bepaald worden welke kenmerken het risico op kantoorleegstand verhogen. Vervolgens is in het Merwedekwartier in Utrecht, een locatie met veel leegstand, onderzocht of deze locatiekenmerken hier ook een rol spelen, of dat (ook) andere problemen hier voor een slechte situatie zorgen. Er is een toekomstvisie ontwikkeld, evenals drie langetermijn strategieën om de sociale, economische en fysieke problemen aan te pakken door middel van stedelijke vernieuwing.

AFSTUDEERONDERZOEK
Januari 2013

PERSONALIA
Auteur: Reinier van Wingerden
E-mail: R.vanWingerden@quicknet.nl



TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT
MSc in Architecture, Urbanism & Building Science

RE&H

DEPARTMENT OF REAL ESTATE & HOUSING
Real Estate Management lab
Coördinator: Dr. Ir. D.J.M. van der Voordt
Eerste mentor: Dr. Ir. H.T. Remøy
Tweede mentor: Drs. P.W. Koppels

URBANISM

DEPARTMENT OF URBANISM
Urban Regeneration lab
Coördinator: Dr. Ir. P.L.M. Stouten
Eerste mentor: Dr. Ir. P.L.M. Stouten
Tweede mentor: Ir. L.P.J. van den Burg



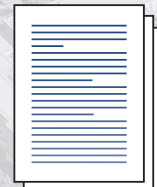
OFFICEUP
Afstudeerbedrijf
Bedrijfsmentor: Ir. R.G. Muller

Het onderzoek bestaat uit twee gedeeltes; één over de oorzaken en één over het aanpakken van leegstand. Hieronder staat de onderzoeksopzet, met daarin de onderzoeksvragen en de aanpak.

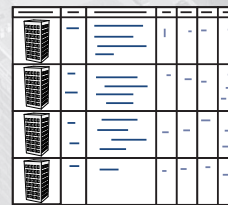


onderzoeksvraag
Welke locatiekenmerken verhogen, en in welke mate, het risico op structurele kantoorleegstand in Utrecht, en wat voor strategieën zijn nodig voor de stedelijke vernieuwing van het Merwedekwartier, een gebied met veel structurele leegstand?

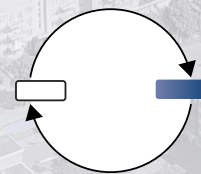
oorzaken van leegstand



literatuurstudie
Welke locatiekenmerken worden over het algemeen verondersteld verband te houden met de oorzaken van leegstand, en hoe kunnen ze gemeten worden?



data-analyse
Is er een significante relatie tussen locatiekenmerken en de aanwezigheid van structurele leegstand in Utrecht?



conceptuele modellen
Wat is de veronderstelde wederkerigheid tussen locatiekenmerken en structurele leegstand?

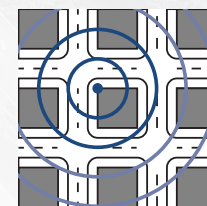


conclusies
Welke locatiekenmerken verhogen, en in welke mate, het risico op structurele kantoorleegstand in Utrecht?



literatuurstudie
Wat voor soort ruimtelijke interventiestrategieën zijn beschikbaar om een stedelijk gebied met hoge structurele leegstand te vernieuwen?

oplossen van leegstand

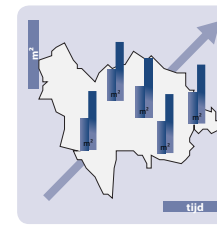


locatie-analyse
Wat zijn de problemen van de locatie in het Merwedekwartier in Utrecht?

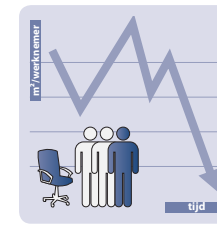


conclusies
Wat voor strategieën zijn nodig voor de stedelijke vernieuwing van het Merwedekwartier, een gebied met veel structurele leegstand?

Kwantitatief

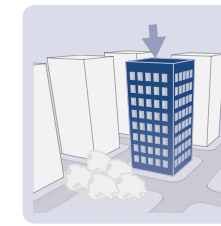


Overproductie



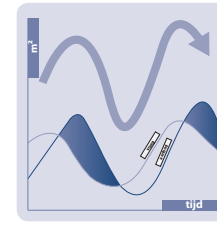
Gebruikerseisen

Kwalitatief



Kwaliteit gebouw

Leegstand heeft diverse oorzaken. Momenteel spelen gebruikerseisen een grote rol; het verlies aan banen door de huidige crisis, een kleiner wordende werkende populatie door vergrijzing en 'het nieuwe werken' maken dat we minder vierkante meters nodig hebben. Gebouwen en locaties die niet aan de eisen voldoen bepalen welke gebouwen leeg komen te staan en zorgen ervoor dat er nog steeds nieuwe kantoren ontwikkeld worden.



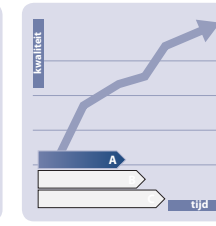
Varkenscyclus



Gec. overproductie



Verhuizen



Kwaliteitseisen

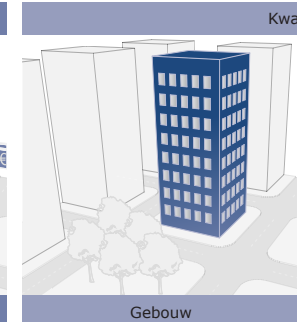


Kwaliteit locatie

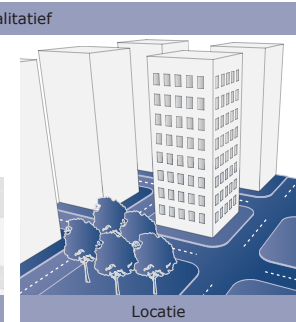
Er is een mismatch tussen vraag en aanbod; er zijn te veel kantoren, de kwaliteit van de gebouwen komt niet overeen met vraag en de locatie komt niet overeen met de vraag



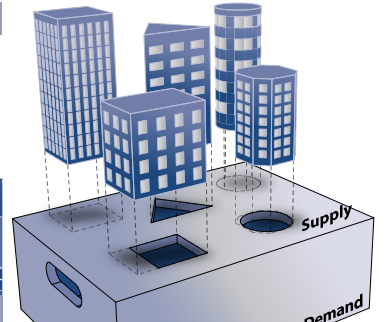
Kwantitatief



Kwalitatief



Locatie



Demand

oorzaken
Markt

Kwantitatief
Varkenscyclus
Overproductie
Geconcentreerde overproductie
Gebruikseisen
Verhuizen
Kwalitatief
Kwaliteitseisen
Kwaliteit gebouw
Kwaliteit locatie
Gebouw - Locatie

Vraag

Kwantitatief • m²
Kwalitatief • gebouw
• locatie

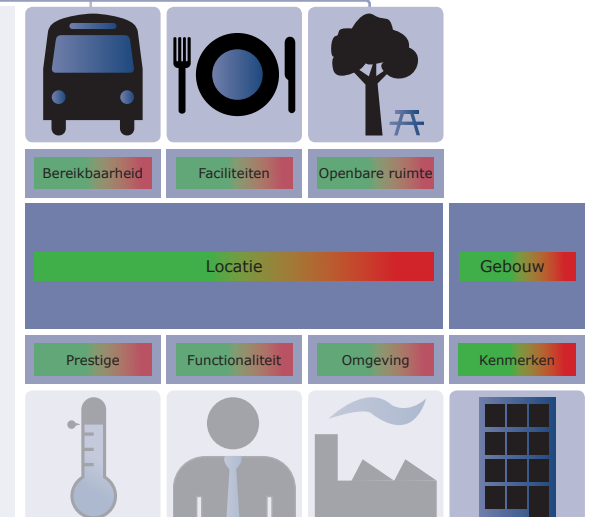
Leegstand

Kwantitatieve mismatch
Kwalitatieve mismatch

Aanbod

Kwantitatief • m²
Kwalitatief • gebouw
• locatie

Links het conceptuele model waarin is aangegeven hoe leegstand ontstaat op macroniveau. In een literatuurstudie werden vier onderzoeken met elkaar vergeleken waaruit zes locatiecategorieën op mesoniveau naar voren kwamen die verband lijken te houden met een verhoging van het risico op leegstand. Onderzocht is hoe deze categorieën kunnen worden geoperationaliseerd aan de hand van een aantal variabelen.



De variabelen werden in kaart gebracht voor 102 kantoorpanden in Utrecht, waarvan 21 structureel leegstaand. Door logistische regressie toe te passen kon een model opgesteld worden met 6 variabelen, die samen 96,3% van de niet structureel leegstaande panden en 57,1% van de structureel leegstaande panden correct konden voorspellen, een totale score van 88,2% correct. Drie van de variabelen droegen significant bij aan de uitkomst: (1) bereikbaarheid met het openbaar vervoer, (2) comfort van de openbare ruimte, beide locatiekenmerken; en (3) technische onderhoudsstaat van de gevel, een gebouwkenmerk. De drie andere variabelen die het model sterker maakten maar geen significante bijdrage leverden aan de uitkomst zijn: bereikbaarheid met de auto, het aantal werknemersfaciliteiten en de leeftijd van het gebouw. Hierdoor zijn drie van de zes locatiecategorieën vertegenwoordigd in het eindmodel; bereikbaarheid, faciliteiten en openbare ruimte. Met de uitkomst kunnen we concluderen dat structureel leegstaande kantoren in Utrecht vaak slecht bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, omgeven door openbare ruimte met een matige kwaliteit en een gevel hebben met slechte onderhoudsstaat.

Bronnen:

[1] Bewerkt naar: Goudappel Coffeng & DTZ Zadelhoff 2011. VastgoedVisiekaart.
[2] Bewerkt naar: Gehl, J. 2006. New city life, Copenhagen, Danish Architectural Press.

OPLOSSEN VAN LEEGSTAND



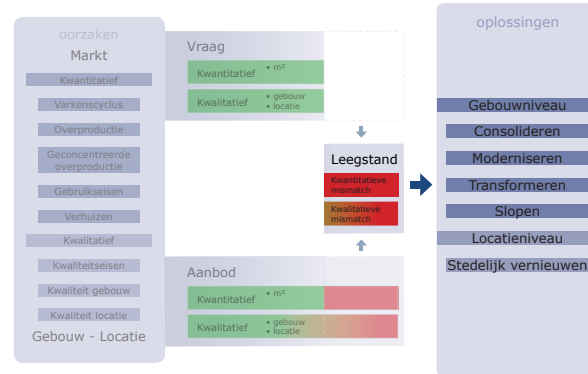
een gemengde omgeving creëren



faciliteiten bieden als ontmoetingsplaats



comfort bieden in de openbare ruimte



De afbeeldingen hieronder geven locaties weer waar direct ingrijpen een optie is en die kansrijk zijn.



Een leegstaand kantoor en daarnaast een kantoor dat leeg komt te staan. In de omgeving staan (nieuwe) woningen.

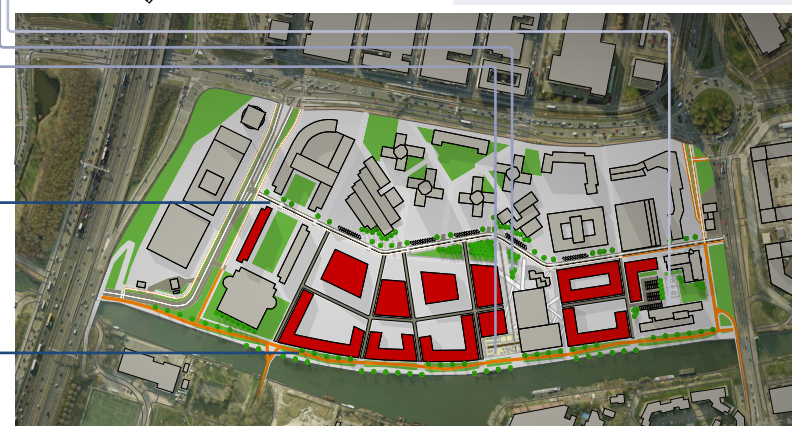
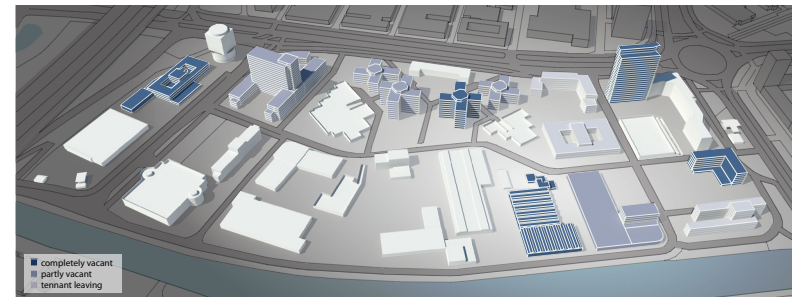
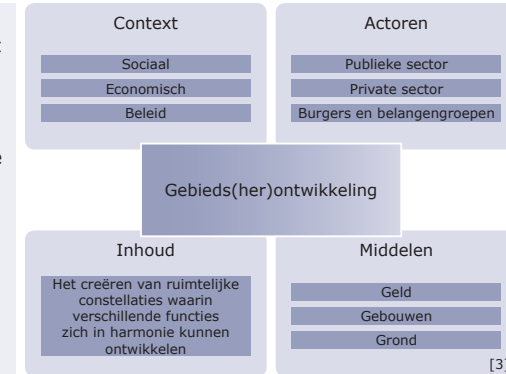


Een leegstaand bedrijfsgebouw grenzend aan de centrale weg en het Merwedekanaal, in een gebied zonder faciliteiten.

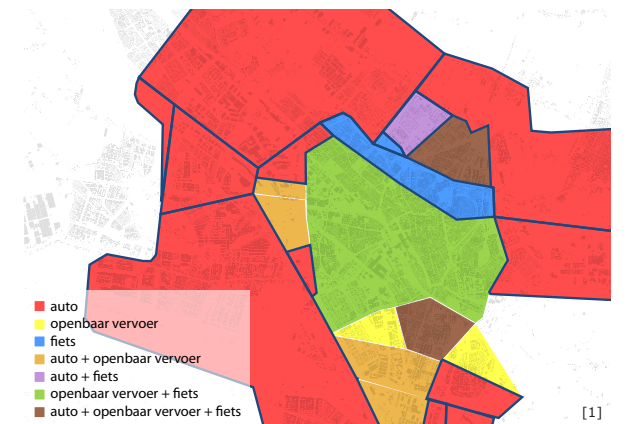


Wegen die overgedimensioneerd ingericht zijn op autoverkeer en nauwelijks ruimte en comfort bieden aan langzaam verkeer.

Er zijn diverse oplossingen voor leegstand. Meestal wordt leegstand op gebouwniveau aangepakt. Bij verlies van economische activiteit, bij sociaal dysfunctioneren of sociale uitsluiting, wanneer de kwaliteit van het milieu of het ecologisch evenwicht verloren is, kan stedelijke vernieuwing uitkomsten bieden. Hiervoor is het belangrijk de context te kennen, de inhoud van de ontwikkeling, de betrokken actoren en de middelen tot beschikking.



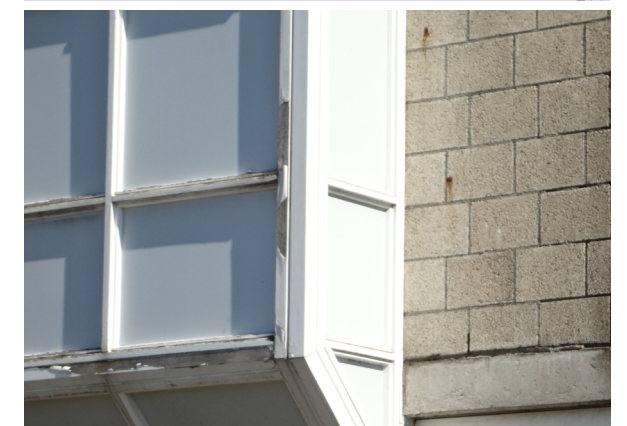
OORZAKEN VAN LEEGSTAND



slechte bereikbaarheid met het openbaar vervoer



matig comfort van de openbare ruimte



lage onderhoudsstaat van de gevel