

Leegstandrisicometer

Geraedts, RP; van der Voordt, DJM

Publication date

2007

Document Version

Accepted author manuscript

Published in

Transformatie van kantoorgebouwen

Citation (APA)

Geraedts, RP., & van der Voordt, DJM. (2007). Leegstandrisicometer. In T. van der Voordt, R. Geraedts, H. Remoy, & C. Ouddijk (Eds.), *Transformatie van kantoorgebouwen* (pp. 374-381). 010.

Important note

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

Copyright

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

Takedown policy

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

Leegstandrisicometer

Rob Geraedts en Theo van der Voordt

In zijn bijdrage over de gelaagdheid van leegstand pelt Willem Keeris de leegstand af tot het niveau waarop leegstand echt problematisch is en transformatie een interessante optie kan zijn. Aanloopleegstand, mutatieleegstand en frictieleegstand moeten als een normaal onderdeel van het verhuurproces worden beschouwd, aldus Keeris. De echte problemen zitten in langdurige leegstand die de fase van frictieleegstand overschrijdt, operationele leegstand door een laag prestatieniveau, en kansarme/kansloze structurele leegstand. Een belangrijke vraag is of hierop valt te anticiperen. Is het mogelijk om te voorspellen welke kantoorgebouwen als eerste in de gevarenszone komen, wanneer het aanbod aan kantoorruimte de vraag naar kantoorruimte overtreft? Welke kenmerken van de markt, de locatie en het gebouw zijn hierin doorslaggevend? Hoe kan op getrapte wijze, van quick-and-dirty naar grondig en gedetailleerd, een scan plaatsvinden van de kantorenvoorraad op het vroegtijdig signaleren van dreigende leegstand en het vaststellen van potenties en risico's van behoud als kantoorgebouw?

Om hierop een antwoord te kunnen geven is een enquête gehouden onder ruim vijftig actoren op de Rotterdamse kantorenmarkt en zijn verschillende vastgoedexperts geïnterviewd. Op basis hiervan is een 'leegstandrisicometer' ontwikkeld, waarmee vroegtijdig de onderkant van de kantorenmarkt in kaart kan worden gebracht. Dit zijn vooral de gebouwen die door kantoororganisaties worden achtergelaten bij verhuizing naar een ander pand met een hogere gebouwkwaliteit, op een hoogwaardige locatie: 'Good buildings drive out bad buildings'. Afhankelijk van de marktsituatie zal een deel van de achtergelaten panden leeg blijven staan. Hoe meer risicovolle kenmerken (slechte locatie, lage gebouwkwaliteit, ongunstige prijs/kwaliteitverhouding) des te groter de kans op langdurige leegstand. Door van veel verschillende objecten de risicoklasse te bepalen, ontstaat een duidelijk beeld van de kwaliteit van deze objecten ten opzichte van elkaar. Op voorraadniveau kan zo per stadsdeel of stadsgewest een totaalbeeld gegenereerd worden over de potentiële onderkant van de markt.

Markt

Het aandeel markt, locatie en gebouw ter verklaring van structurele leegstand wordt door de Nederlandse Vereniging van Projectontwikkelaars periodiek vastgesteld op basis van een inschatting van betrokken experts. Locatiefactoren die voor een slechte verhuurbaarheid kunnen zorgen, zijn bijvoorbeeld een slechte bereikbaarheid of een verpauperende omgeving. Risicovolle gebouwkenmerken zijn bijvoorbeeld een slechte toegankelijkheid, verouderde klimaatinstallaties of achterstallig onderhoud. Wanneer leegstaande kantoorruimte niet negatief scoort op kwaliteit van de locatie en het gebouw, wordt de markt als boosdoener aangewezen. Volgens experts op de vastgoedmarkt is de kans op structurele leegstand het grootst aan de onderkant van de kantorenmarkt, in kantoorruimte met een vraaghuur van € 75 tot € 90/m² per jaar (voornamelijk bedrijventerreinen) en € 90 tot € 115 per jaar (voor kantoren op centrumlocaties), prijspeil 2006. Binnen dit segment is duidelijk sprake van een hiaat tussen de kwaliteit van het aanbod en de vraag naar kantoorruimte, op locatie- en gebouwniveau. De vraag naar *soort* kantoorruimte speelt eveneens een belangrijke rol. De markt is heterogeen en kan regionaal en lokaal sterk verschillen van het landelijke beeld. Op sommige locaties is vooral vraag naar grote, luxe kantoorgebouwen geconcentreerd in een kantorenzone. Ergens anders kan juist meer vraag zijn naar kleine panden of units aan een invalsweg of op een perifere locatie, of aan kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte van kleine tot middelgrote afmeting op centrumlocaties. Locaties met een goede ov- en autobereikbaarheid hebben over het algemeen de voorkeur. Is een dergelijke combinatie niet haalbaar, dan verkiest men een snelweglocatie.

Locatie

Qua locatie zijn volgens vastgoedexperts de volgende aspecten van belang voor het bepalen van het risicoprofiel c.q. problemen met verhuurbaarheid als kantoorgebouw.

– Ligging in een risicovol gebied

Veel structurele leegstand in de directe omgeving, veel panden met een lage huurprijs (€ 75 tot € 90, prijspeil 2006) en een groot aanbod aan verouderde kantoren, gebouwd tussen 1960 en 1980.

– Gemeentelijk beleid

Ligging in een gemeentelijk prioriteitsgebied dat is aangewezen voor woningbouw.

– *Monofunctionaliteit*

Niet integraal ontworpen locaties en afwezigheid van voorzieningen.

– *Bereikbaarheid auto en openbaar vervoer*

Geen auto(snel)weg en rail/ov-stations in de directe nabijheid.

– *Parkeren*

Onvoldoende parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers; te ver of te onveilig.

– *Afstand tot voorzieningen*

Geen voorzieningen als restaurants, banken, postkantoren, winkels en ontspanning voor werknemers in de directe omgeving.

– *Openbare veiligheid*

Sporen van vandalisme en zwerfvuil in omgeving, graffiti, aanwezigheid randgroepen.

– *Hinder omgeving*

Overlast van belendende bebouwing (schaduw), stank-, geluids- of windhinder.

– *Ruimtelijk en visuele kwaliteit van de omgeving*

Negatieve uitstraling van het gebied (sociaal, verzorging openbare ruimte, afwezigheid andere activiteiten), afwezigheid van andere moderne kantoren in de directe nabijheid.

Gebouw

Uit de enquête onder vastgoedexperts en de door veel experts onderschreven Real Estate Norm, de REN en de verkorte Quick Scan REN, komen de volgende gebouwfactoren naar voren als negatief voor de verhuurbaarheid van kantoorruimte.

– *Bouwjaar*

De leegstand in kantoorpanden gebouwd tussen 1960 en 1980 is opvallend groot.

– *Ruimtelijk-visuele kwaliteit*

Een gedateerde verschijningsvorm, geen eigen identiteit, weinig onderscheid ten opzichte van andere gebouwen of gebruikers, eenvoudige afwerking van het exterieur, slecht herkenbare of zichtbare entree; grote kantoorpanden met een gezamenlijke entree, te massaal of kolosaal.

– *Uitstraling, identiteit*

Negatieve identiteit, slechte uitstraling, weinig representatief, weinig herkenbaar, ontbreken van (monumentale) uitstraling, verpaupering, vandalisme, graffiti.

– *Technische kwaliteit buitenschil (gevels en daken)*

Slechte staat van onderhoud van de gesloten en open geveldelen, slechte staat van daken (bedekking).

– *Technische kwaliteit van drager en inbouw*

Slechte staat van de draagconstructies (kolommen, wanden, vloeren, fundering) en slechte staat van inbouw (binnenwanden, kozijnen, deuren, natte cellen).

– *Technische kwaliteit installaties en milieukwaliteit*

Verouderde installaties (verwarming, koeling, luchtbehandeling, verlichting, communicatie, beveiliging, gebouwbeheerssysteem, infrastructuur).

– *Milieukwaliteit*

Slechte energie- en milieuprestaties en slechte klimatologische omstandigheden (geen dubbel glas, koeling, zonwering, warmte- en geluidsisolatie, luchtbehandeling; milieu-onvriendelijk materiaalgebruik bijv. hardhout, asbest).

– *Functionele kwaliteit*

Gebrek aan flexibiliteit van de indeling (horizontaal en verticaal herindeelbaar); inefficiënte indeling, slechte toegankelijkheid (beperkt verticaal en horizontaal transport), slechte bruto/netto-oppervlakverhouding.

Leegstandrisicometer

De leegstandrisicometer bestaat uit een aantal besluitvormings- en beoordelingsstappen, van globaal naar gedetailleerd. Daarmee is dit instrument inzetbaar voor zowel een snelle scan als een gedetailleerde analyse.

Tabel 1: De verschillende stappen van de leegstandrisicometer

LEEGSTANDRISICOMETER			
Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 1	Beoordeling marktaanbod met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek
Stap 2	Beoordeling marktaanbod met graduele criteria	Locatie Gebouw	Gradueel oordeel over het leegstandsrisico van het betreffende gebouw
Step 3	Vastellen van het Leegstandrisico	Locatie Gebouw	Leegstandrisico van het gebouw
Vervolg-stappen	Gedetailleerde scan met Real Estate Nijmegen Transformatiemeter of Herbestemmingsmeter	Locatie Gebouw	Herbestemming als kantoor of transformatie naar andere functies

Stap 1: beoordeling met vetocriteria

Het instrument biedt de mogelijkheid om eerst een snelle en grove, weinig arbeids- en informatie-intensieve scan uit te voeren aan de hand van drie vetocriteria. Hiermee kan men snel tot een schifting komen tussen wat potentieel wel en wat niet tot de onderkant van de markt behoort. Dat deel van de markt dat door de eerste schifting rolt, komt in aanmerking voor een nadere, meer gedetailleerde analyse. Er zijn drie vetocriteria geformuleerd, twee op locatieniveau en één op gebouwniveau. Indien een van deze drie criteria van toepassing is (met 'ja' te beantwoorden), dan behoort het pand tot de onderkant van de kantorenmarkt en heeft het een hoog leegstandrisico. Een meer gedetailleerde beoordeling is dan niet meer nodig. Het betreffende pand komt niet in aanmerking voor herbesteding als kantoor.

Tabel 2: drie vetocriteria voor de bepaling van de onderkant van de kantorenmarkt

METER VOOR DE BEPALING VAN DE ONDERKANT VAN DE KANTORENMARKT (VACANCY RISK METER)				
STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD				
Indien Oordeel = 'Ja' én de corrigeerbaarheid is nihil, dan komt het betreffende pand niet in aanmerking voor herbesteding als kantoor en behoort derhalve tot de onderkant van de kantorenmarkt. Een nadere graduele of gedetailleerde beoordeling is dan niet meer nodig.				
Indien een van de criteria door gebruikers van de meter niet als veto beschouwd wordt, verschuift dit naar de graduele criteria in stap 2 en vice versa.				
BVO = Bruto Vloer Oppervlak				
VETOCRITERIA LOCATIE				Oordeel
ASPECT	CRITERIUM		GEGEVENS	Ja Nee
1 Gemeentelijk beleid	1 Pand ligt in gemeentelijk prioriteitsgebied voor woning		Gemeentelijk beleid	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
2 Parkeren	1 Capaciteit eigen terrein/directe nabijheid ≤ 1 pp/200 m		Ter plaatse, makelaars	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
VETOCRITERIA GEBOUW				
3 Huurprijs (concentratie panden lage huur)	1 Huurprijs ≤ 90,- euro/m ² BVO		Literatuur, makelaars	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Indien oordeel = Ja en de corrigeerbaarheid is nihil, dan komt het desbetreffende kantoorpand niet in aanmerking voor herbesteding als kantoor. Het behoort tot de onderkant van de kantorenmarkt. Een verdere graduele beoordeling is dan niet meer nodig. Indien een van de criteria door gebruikers van de meter niet als veto wordt beschouwd, verschuift dit criterium naar de graduele criteria in stap 2 en vice versa. BVO = bruto vloeroppervlak

Gemeentelijk beleid

Verschillende gemeenten hebben prioriteitsgebieden aangewezen voor kantoor- en woonfuncties. Vrijkomende kantoorpanden op de kantoorboulevards blijven hun kantoorfunctie behouden. Voor de overige centrumlocaties en locaties in de woonwijken wordt transformatie naar andere functies juist gestimuleerd.

Parkeren

Gebrek aan parkeerruimte kan voldoende reden zijn om een gebouw niet (meer) als kantoor te kunnen verhuren. Wat acceptabel is kan per locatie verschillen. Op de Rotterdamse kantorenmarkt wordt onvoldoende parkeerruimte (op eigen terrein of in de directe nabijheid minder dan één parkeerplaats per 200 m² bvo) niet geaccepteerd. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld Amsterdam, waar kantoorpanden op een toplocatie maar zonder voldoende parkeerruimte wél verhuurd worden.

Huurprijs

Hoewel huurprijs ook als een markt- of gebouwfactor kan worden beschouwd, is het opvallend dat veel locaties zich kenmerken door een concentratie van kantoren met overeenkomende huurprijzen. De onderkant van de kantorenmarkt blijkt een vraaghuur te hebben van € 75 tot € 90/m² per jaar, prijspeil 2006).

De drie vetocriteria zijn vaak niet goed corrigeerbaar. Wanneer ze wel eenvoudig te corrigeren zijn, met niet al te hoge aanpassingskosten, dan vervalt het argument om deze aspecten als vetocriterium te benoemen. Wanneer bijvoorbeeld het gemeentelijk beleid ten aanzien van voorkeurlocaties voor kantoor- en woonfuncties verandert, of wanneer er betrekkelijk eenvoudig voldoende nieuwe parkeerplaatsen in de directe omgeving te realiseren zijn, dan vervallen deze aspecten als vetocriterium en verschuiven ze naar de graduele beoordeling in stap 2. De toewijzing van deze criteria als veto is een default-instelling.

Stap 2: beoordeling met graduele criteria

Vormen de resultaten van de vetoscan uit stap 1 een aanwijzing voor mogelijke geschiktheid voor herbestemming als kantoor (geen enkele vraag is met 'ja' beantwoord), dan kan vervolgens door een meer gedetailleerde scan met zogenaamde graduele criteria een nauwkeuriger beeld ontstaan van de daadwerkelijke onderkantpotenties van de betreffende kantoren. Met graduele criteria wordt bedoeld dat de afzonderlijke beoordeling van een criterium niet leidt tot goed- of afkeuring van een pand, maar dat het totaal aan criteria een gradueel beeld geeft van het leegstandrisico van een gebouw. Niet alle criteria zijn even belangrijk. Dat geldt zowel voor de verschillende locatie- en gebouwcriteria ten opzichte van elkaar, maar

ook voor alle locatiecriteriën ten opzichte van alle gebouwcriteria. Daarom biedt de leegstandrisicometer de mogelijkheid om voor beide niveaus een wegingsfactor in te voeren (1 = niet belangrijk; 2 = neutraal; 3 = zeer belangrijk). Het is ook mogelijk om een gewicht nul toe te kennen en daarmee beoordelingsaspecten te schrappen die de gebruiker van het instrument minder belangrijk vindt.

Graduele criteria op locatieniveau

Op locatieniveau zijn 9 graduele criteria geformuleerd, onderverdeeld in 23 deelaspecten. In de kolom 'Gegevens' is aangegeven waar men de betreffende informatie vandaan kan halen om een oordeel te kunnen geven. Wanneer het oordeel op een van de criteria 'ja' is, dan is dit slecht voor hergebruik als kantoor en verhoogt dit de kans op langdurige leegstand. Het totaal aantal oordelen 'ja' bepaalt de score voor de onderkant van de kantorenmarkt (= leegstandrisicoscore).

Tabel 3, Graduele criteria op locatieniveau

GRADUELE CRITERIA LOCATIE			Oordeel	Weging			Score	Correctie		
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee	1	2	3	1	2	3
1	Geografische ligging	1 Plaats ≤ 50.000 inwoners				2	0			
2	Ligging in specifiek stadsdeelgebied	2 Bijvoorbeeld in Rotterdam: Rotterdam Noord, -Zuid, en -West, Vlaardingen, Wijnhavenkwartier, Spaanse Polder Marconiplein, Hofplein, Pendrecht				3	3			
3	Concentratie panden met lage huurprijs	3 Meerdere panden in omgeving met huurprijs ≤ 90,-/m² BVO								
4	Ruimtelijke en functionele kwaliteit	4 Niet integraal ontworpen locaties; monofunctioneel								
5	Bereikbaarheid auto, Openbaar Vervoer	5 Auto: afstand tot snelweg ≥ 5 km. 6 NS Station/intercity: afstand ≥ 2 km. 7 NS Tussenhalte: afstand ≥ 1 km. 8 Bus/Tram/Metrohalte: afstand ≥ 1 km.								
6	Bereikbaarheid voorzieningen	9 Afstand restaurants voor zakenlunch/diner ≥ 500 m. 10 Afstand Bank, Postkantoor ≥ 500 m. 11 Afstand ontspannings/recreatiemogelijkheden ≥ 500 m. 12 Afstand winkel voor dagelijkse behoeften ≥ 500 m.								
7	Openbare veiligheid	13 Sporen van vandalisme in directe omgeving 14 Gevels belendende gebouwen besmeurd met graffiti 15 Aanwezigheid van zwerfvuil in directe omgeving 16 Aanwezigheid van randgroepen in directe omgeving					3			
8	Hinder omgeving	17 Slagschaduw ≥ 50% van kantoorrijden 18 Hinderlijke stankoverlast ≥ 100 dagen/jaar 19 Hinderlijke windturbulenties ≥ 50 dagen/jaar 20 Hinderlijke geluidsoverlast ≥ 2 uren/kantooruren					2			
9	Ruimtelijk visuele kwaliteit	21 Type omgeving: industrieterrein, kantorenpark 22 Uitstral. omgeving: eenvoudig, weinig groen, geen samenhang 23 Afwerking terrein: eenvoudig; tegels, gras, grind e.d.					3			

Maximaal te realiseren Locatiescore = 23 keer 'Ja' x max. weging 3 = 69	Gerealiseerde gewogen score van de Locatie: 54	+
Maximaal te realiseren Locatiescorescore (gewogen t.o.v. Gebouw = 69 x 5 = 345	Default weging van alle Locatiecriteria t.o.v. alle Gebouwcriteria (totaal): 5	=
	Totaal gewogen score van de Locatie: 270	A

Graduele criteria op gebouwniveau

Op gebouwniveau zijn 8 graduele criteria benoemd, onderverdeeld in 37 deelaspecten.

Ook hier betekent 'ja' een verhoogd risico op langdurige leegstand.

Tabel 4, Graduele beoordelingsaspecten op gebouwniveau

GRADUELE CRITERIA GEBOUW			Oordeel		Weging			Score Correctie		
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee	1	2	3	1	2	3
# Bouwjaar	1 Bouwjaar tussen 1960 en 1980	Literatuur, makelaars								
# Ruimtelijk-visuele kwaliteit	2 Verouderde (gedateerde) verschijningsvorm	Foto's, info ter plaatse								
	3 Geen eigen identiteit t.o.v. Andere gebouwen/gebruikers	Idem								
	4 Eenvoudige afwerking exterieur (beton, plaatmaterialen)	Idem								
	5 Entree niet goed zichtbaar/herkenbaar	Idem								
	6 Afwerking entree eenvoudig	Idem								
	# Uitstraling, identiteit	7 Sporen van vandalisme aan gebouw	Foto's, info ter plaatse							
8 Gevels gebouw besmeurd met graffiti		Idem								
9 Gebouw verpauperd		Idem								
10 Gebouw niet representatief		Idem								
11 Specifiek gebouw voor (semi)overheid		Makelaars								
# Technische kwaliteit buitenschil		12 Slechte kwaliteit dichte geveldelen	Foto's, info ter plaatse							
	13 Slechte kwaliteit open geveldelen	idem								
	14 Slechte kwaliteit daken (bedekking)	Idem								
# Technische kwaliteit drager/inbouw	15 Slechte kwaliteit draagconstructie (kolommen, wanden, vloeren)	Makelaar, foto's, ter plaatse								
	16 Slechte kwaliteit inbouwpakket (binnenwanden, deuren, cellen)	Idem								
# Technische kwaliteit installaties (ouderdom)	17 Verwarming ≥ 10 jaar	Makelaar, eigenaar, bestek								
	18 Koeling ≥ 10 jaar (of ontbreekt)	Idem								
	19 Luchtbehandeling ≥ 10 jaar (of ontbreekt)	Idem								
	20 Water/riolering/koeling ≥ 12 jaar	Idem								
	21 Verlichting ≥ 10 jaar	Idem								
	22 Communicatie ≥ 5 jaar (of ontbreekt)	Idem								
	23 Beveiliging ≥ 7 jaar (of ontbreekt)	Idem								
	24 Gebouwbeheersysteem ≥ 5 jaar (of ontbreekt)	Idem								
	25 Infrastructuur ≥ 10 jaar	Idem								
	# Milieukwaliteit	26 Slechte energieprestaties (enkel glas, onvoldoende isolatie)	Makelaar, eigenaar, bestek							
27 Slechte geluidsisolatie		Idem								
28 Milieuvriendelijk/ongezond materiaalgebruik (hardhout, asbest)		Idem								
# Functionele kwaliteit	29 Slechte verticale indeelbaarheid (verd. hoogte ≤ 2.60 of ≥ 3.70 m)	Makelaar, eigenaar, bestek								
	30 Slechte horizontale indeelbaarheid (wandplaatsing ≥ 3.60 m)	Idem								
	31 Unitgrootte voor afstoten/bijtrekken gebouwdelen ≥ 900 m2	Idem								
	32 Niet/nauwelijks herindeelbaar (geen flexibel inbouwpakket)	Idem								
	33 Aantal liften ≤ 1 per 1350 m2 BVO	Idem								
	34 Gangbreedte ≤ 1.70 m	Idem								
	35 Gebouw niet zelfstandig toegankelijk voor gehandicapten	Idem								
	36 Nuttige vloerbelasting ≤ 3,5 kN/m2	Idem								
	37 Geen flexibele voorziening voor elektra en coïmmunicatie	Idem								

Maximaal te realiseren Gebouwscore = 37 keer 'Ja' x max. weging 3 = 111

Maximaal te realiseren Gebouwscore (gewogen t.o.v. Locatie) = 111 x 3 = 333

Gerealiseerde gewogen score van het Gebouw: x

Default weging van alle Gebouwcriteria t.o.v. Alle Locatiecriteria: 3 =

Totaal gewogen score van het Gebouw B

Weging op twee niveaus

Naast de eerder besproken weging van de graduele criteria ten opzichte van elkaar, kan ook een weging plaatsvinden op een hoger niveau, tussen de gezamenlijke locatie- en gebouwaspecten. De gebruiker kan zelf de default-weging aanpassen, die vooralsnog is ingesteld op locatie = 5 en gebouw = 3. Hieruit ontstaat een maximaal te realiseren locatiescore van $69 \times 5 = 345$, en een maximaal te realiseren gebouwscore van $111 \times 3 = 333$. Hiermee wordt de maximaal theoretisch te behalen totaalscore $345 + 333 = 678$.

Corrigeerbaarheid

Uitgangspunt bij de vetocriteria was dat deze nagenoeg niet corrigeerbaar zijn. Bij graduele criteria ligt dat anders. Sommige aspecten kunnen op het moment van beoordelen als slecht worden beoordeeld, terwijl deze aspecten met betrekkelijk eenvoudige middelen en ingrepen te verbeteren zijn. Soms speelt een tijdselement in de beoordeling mee, bijvoorbeeld als op dit moment nog niet aan het criterium wordt voldaan, maar over een halfjaar wel. Om deze reden is op het beoordelingsformulier een kolom ‘Correctie’ toegevoegd, met 1 = niet corrigeerbaar, 2 = beperkt corrigeerbaar, 3 = eenvoudig corrigeerbaar.

Stap 3: bepaling van het leegstandrisico

Na de graduele beoordeling kan in stap 3 een eindoordeel worden gegeven over het leegstandrisico. De risicoklasse geeft met een getal van 1 tot 5 de kans weer dat het te beoordelen kantoorpand in een teruglopende markt niet meer verhuurbaar is als kantoor en tot de onderkant van de kantorenmarkt moet worden gerekend. 1 = zeer geschikt voor behoud als kantoor; bovenkant van de kantorenmarkt; 5 = niet geschikt voor behoud als kantoor = onderkant van de kantorenmarkt. De risicoklasse wordt in twee stappen vastgesteld: eerst de totale score vaststellen, vervolgens voor deze score de bijbehorende klasse opzoeken. De score wordt bepaald door het aantal bevestigende antwoorden (oordeel = ‘ja’) te vermenigvuldigen met de wegingsfactoren van de betreffende beoordelingsaspecten (weging = 1, 2 of 3). Dit leidt tot de leegstandrisico score, zowel op locatie- als gebouwniveau. De maximaal te behalen score op locatieniveau = (23 keer ‘ja’) x (maximale weging 3) = 69. De maximaal te behalen score op Gebouwniveau = (37 keer ‘ja’) x (maximale weging 3) = 111.

Tabel 5: Bepalen van de risicoklasse in stap 3

STAP 3: BEPALING LEEGSTANDRISICOKLASSE VAN KANTOREN		
Leegstandrisicoscore = 0 - 136	Klasse 1: Zeer goed kantoorgebouw, zeer goed herbestembaar	← Totale Leegstandrisicoscore (A + B): 521 Max. te realiseren gewogen score voor Locatie + Gebouw = 345 + 333 = 678
Leegstandrisicoscore = 137 - 272	Klasse 2: goed kantoorgebouw, goed herbestembaar	
Leegstandrisicoscore = 273 - 408	Klasse 3: matig kantoorgebouw, beperkt herbestembaar	
Leegstandrisicoscore = 409 - 544	Klasse 4: slecht kantoorgebouw, slecht herbestembaar	
Leegstandrisicoscore = 545 - 678	Klasse 5: zeer slecht gebouw, niet herbestemb., onderkant markt	
		→ Leegstandrisicoklasse: 4

De eerdergenoemde maximaal te behalen gewogen scores voor locatie (345) en gebouw (333), samen 678, en de theoretische minimumscore = 0, bepalen samen de totale bandbreedte voor de vijf risicoklassen.

Vervolgstappen

Na de bepaling van de risicoklasse is een aantal vervolgstappen mogelijk. Bij een laag risico op langdurige leegstand ligt een meer gedetailleerde check op hergebruik als kantoor voor de hand, bijvoorbeeld met behulp van de Real Estate Norm. Bij een hoog risico op leegstand ligt een gedetailleerde check op de mogelijkheid tot transformatie van het betreffende kantoorgebouw tot woningen of andere functies voor de hand, bijvoorbeeld met behulp van de transformatiemeter van Geraedts en Van der Voordt, de herbestemmingswijzer van Hek e.a., of de ABT-Quick Scan.

Conclusie

Met de leegstandrisicometer kan in een vroeg stadium op locatie- en gebouwniveau worden vastgesteld welke kantoorgebouwen naar verwachting als eerste leeg komen te staan bij een teruglopende markt of verhuizing van kantoren naar andere locaties. Hiermee kunnen voor de betreffende locaties en gebouwen potenties en risico's van behoud voor de kantorenmarkt worden vastgesteld. Met behulp van de leegstandrisicometer kan de onderkant van de kantorenmarkt in een bepaald stadsgewest in beeld worden gebracht. De meter kan worden gebruikt door zowel de vraag- als aanbodzijde van de markt: gebruikers(organisaties) van gebouwen, eigenaren van gebouwen (pensioenfondsen, beleggers, verzekeringsmaatschappijen) en professionele adviseurs als vastgoed- en facility managers, projectontwikkelaars en architecten. Door van veel verschillende objecten de risicoklasse te bepalen, ontstaat een duidelijk beeld van de kwaliteit van de verschillende objecten ten opzichte van elkaar. Op voorraadniveau kan per stadsdeel of stadsgewest een totaalbeeld gegenereerd worden over de onderkant van de kantorenmarkt.