

Speech "The Inconvenient Truth"



Het thema van vandaag is de waarde van beeldkwaliteit op bedrijventerreinen.

De beeldkwaliteit is op veel bedrijfsterreinen dramatisch verslechterd door leegstand.

Het is niet primair de crisis die dit veroorzaakt heeft, maar zij legt de structurele gebreken in de sector pijnlijk bloot. We hebben gewoon te veel slecht commercieel vastgoed dat niet meer relevant is. Met name kantoren. We hebben er te veel van, op verkeerde plaatsen en ze zijn ook niet meer dienstbaar aan de samenleving, omdat ze niet meer voldoen aan de eisen die bedrijven stellen. En de markt die het voor veel te hoge bedragen in de boeken heeft, en dit niet wensen door te slikken, blijft op haar handen zitten.

Toen ik op Zuidpark, toen nog het V&D-hoofdkantoor, de sleutels terugkreeg, toen zaten we met ruim 25.000 m2 leegstand. Qua oppervlakte ongeveer de helft van het lege KPMG-gebouw in Amstelveen. Om het in perspectief te zetten.

Na een periode van een half jaar waarin ik geen enkele kandidaat trof en met mijn vraagprijs 60% gezakt was, van € 120/m2 ex P naar € 60/m2 incl P, kwam ik tot de keiharde conclusie dat het niet meer relevant was wat we probeerde te verhuren.

Op een goede dag ben ik met het strippen van het gebouw begonnen. Alles wat niet structureel was er uit gehaald, verlaagde plafonds, niet dragende wanden: rigoureuus.

Daarnaast heb ik creatieve ondernemers, kunstenaars, modeontwerpers, TV-makers e.d. binnen gehaald. "The crazy ones, the misfits" zeker in de vastgoedbranche. Omdat ik zeker wist dat zij anders tegen de ruimte zouden aankijken en mij zouden helpen het licht te zien. Hoe meer we weg sloopte, hoe enthousiaster iedereen werd. "Als je het eenmaal ziet, dan kun je niet meer "niet zien".

Wat het vooral met me deed, was in te zien dat ik totaal geen inzicht had in generatie Y, de "Waarom-generatie", geboren na 1980 en de nieuwe generatie work-force voor succesvolle bedrijven. Natuurlijk ken ik wel mensen die na 1980 geboren zijn, maar een werkruimte voor hun te ontwikkelen, dat is andere koek. Wat maakt hun gelukkig? Wat hebben ze nodig om goed te werken? Het is mijn conclusie dat de problemen worden veroorzaakt omdat de ontwikkelaars, banken en beleggers, allemaal babyboomers, hier geen gevoel bij hebben, en niet durven te investeren.

De Y-generatie heeft continue feedback nodig en willen hun ervaringen delen, en zoveel mogelijk mensen ontmoeten. Vrijheid is belangrijk, geen bureaucratie. Zo blijken zij graag in bv een container te vergaderen, maar willen tegelijkertijd hoogte hebben, minimaal 4 m1, willen een authentieke industriële werkomgeving, want dat geeft een gevoel van vrijheid en creativiteit maar willen ook contact met de natuur.

Dat heb ik vertaald in 4 kernbegrippen: Creativity, Authenticity, Socially en Hospitality en alles wat we op Zuidpark gemaakt hebben voldoet aan deze begrippen.

Speech "The Inconvenient Truth"



Neem het Urban Farming dak.

- Creativity: bezig zijn met het verbouwen van onze eigen groente en kruiden,
- Authenticity: twitterproof idee om midden in de stad willen voorzien in onze eigen behoefte,
- Socially: een tuinclub is opgericht die mensen van verschillende bedrijven verbind, een verplichting in het huurcontract hier deelnemers naar te sturen,
- Hospitality: mensen ontmoeten elkaar en spreken met elkaar af en klanten worden meegenomen die het graag zelf wel eens willen zien.

Deze Engelse woorden laten zich mooi afkorten: denk in het C.A.S.H.-principe.

Zuidpark kun je ook pitchen in 4 woorden: **Samen Zaaïen Schoffelen Oogsten**. Dat doen we samen op het dak, maar ook in het Connectorium en in de Lounge.

Het casco is voor de komende 30 jaar duurzaam gerenoveerd. We leveren de huurders de ruimte aldus casco op, inclusief de installaties, maar geven de bedrijven een bedrag ter grote van 1 jaar huur waarmee ze zelf, op hun vloer hun eigen identiteit en cultuur bouwen. Wij noemde dat de "Build your own dream"-bijdrage. Dat bedrag schrijven we af in 10 jaar. Mocht men na 5 jaar wegwillen, dan krijgen we de helft van deze inrichtingsbijdrage terug. Dat snapt iedereen, en zou ook onredelijk zijn om de verhuurder mee te laten zitten: niemand heeft er moeite mee.

Maar stel dat een huurder vertrekt, dan staat de volgende dag de sloper voor de deur om alles weer tot casco terug te slopen, en de gesloopte materialen ter recycling af te voeren. En wij proberen dus niet deze droom van de vorige huurder weer aan een nieuwe te verkopen. Het hele business plan, het **Zuidpark-concept**, is er op gebaseerd dat huurders vertrekken, of na 10 jaar weer iets anders willen en hun ruimte naar nieuwe inzichten willen aanpassen. Duurzaam en toekomstvast.

Zuidpark is 100% verhuurd, met mooie succesvolle bedrijven, zonder dat we er ook maar 1 dag aan huurvrije-incentives voor hebben hoeven te geven. Voor een gemiddelde huurprijs van ca € 150/m² excl parkeren en service kosten.

Of ik zeker weet dat dit bij alle grote gebouwen mogelijk is? Ik denk het wel, maar het begint bij creativiteit en vertrouwen, en adoptief ondernemerschap. Think different.

Of ik denk dat CASH-thinking ook gaat werken voor de Z-generatie, die er over pakweg 10 jaar aankomt? Dat weet ik zeker dat dit niet het geval is. Zij hebben andere ideeën en technologie. Maar Zuidpark staat dan met open armen klaar om ze te faciliteren! Alles is er op gebaseerd op maximale flexibiliteit, ook financieel.

Speech “The Inconvenient Truth”



Ik sta hier niet Zuidpark te verkopen, maar het is toch wezenlijk anders dan wat we aan kantoren leeg hebben staan. Als je in onze provincie als groot bedrijf een dergelijke werkomgeving wenst, dan is er niet zo veel te huur. Er is eigenlijk, hoe raar dat ook klinkt, helemaal geen leegstand. Althans niet voor goede relevante kantoren. Zuidpark heeft een wachtlijst, en wekelijks krijgen wij telefoontjes van makelaars. Met haar Urban Farming-dak als “Natuur-Pleister voor verminkte urbanisatie” geeft Zuidpark een prachtig voorbeeld hoe beeldkwaliteit in een gebied te verbeteren is.

Maar wat kun je nu doen als overheid om dit soort initiatieven te bevorderen?

Wat ik u nu vraag, is om een open mind te hebben, en de dingen anders te bekijken. Think different. U zult het waarschijnlijk niet zo leuk vinden wat ik u hierna te melden heb. Maar laten we met elkaar in gesprek gaan. Ik ben net als u voorstander van transformatie. Ben door het stof gegaan, heb mijn boekwaardeverlies genomen, en bewezen wel degelijk mijn verantwoordelijkheid te nemen. Met u deel ik de wanhoop die in je opkomt doordat iedereen op zijn handen zit. Maar alleen door samen met elkaar in discussie te gaan kunnen we kijken hoe we gezamenlijk de problemen van de leegstand, en dus de beeldkwaliteit van de bedrijventerreinen kunnen oplossen.

De markt met haar hebzucht en goedkope geld heeft deze problemen veroorzaakt, maar moet ook de gelegenheid krijgen het zelf op te lossen.

Zeker geen sloopfondsen. Die helpen alleen beleggers die hun verantwoordelijkheid niet nemen. Raar is het dat de overheid leegstand faciliteert. Immers bij leegstand heffen jullie geen OZB. Neem van mij aan dat dit in de spreadsheets wordt meegenomen in de beslissing wat men er mee doet. Bizar.

Maar verder, behoudens minder stringent te zijn in bestemmingsplannen, kunnen jullie eigenlijk niet zo veel opleggen. Maar dat laatste is wel enorm belangrijk, anders gebeurt er niets.

Faciliteer polyculturele en multifunctionele gebiedsontwikkeling, helemaal Y-generatie. En geef duurzame transformatie een eerlijke kans. Wat kan de lokale overheid dan wel doen om de beeldkwaliteit te verbeteren of in stand te houden, met andere woorden, hoe de leegstand aan te pakken? Daar zijn wel slagen in te maken.

Allereerst **bedrijfsterrein-marketing**. Laten zien waar de sterktes liggen, probeer een verhaal te maken, laat je sterktes zien met “likes” en foto’s van mensen die plezier hebben. En dus niet op de homepage een overzicht van Google-Earth met ballonnetjes van waar er allemaal leegstand is. Dan probeer je namelijk je probleem te verkopen, en vooral als er veel ballonnetjes te zien zijn, denkt de kandidaat: “hier moet ik dus niet wezen”, en surft vrolijk verder. De volgende spreker zal hier nog op in gaan, dus ik wil het gras niet voor zijn voeten wegmaaien.

Speech "The Inconvenient Truth"



Wat mij als ontwikkelaar/belegger maar ook als burger het meeste stoort is de verslechterde beeldkwaliteit die leegstaande panden veroorzaken.

Het is niet het probleem dat het gebouw leeg staat wat ergernis veroorzaakt, maar het feit dat het gras niet meer wordt gemaaid, de heg niet meer gesnoeid, de ramen niet meer gelapt en het afval wat overal rondzwerft. Vaak worden ze antikraak bevolkt, met als gevolg dat allerlei verschillende kleuren gordijnen achter de ramen hangen en fietsen tegen de gevel. Als klap op de vuurpijl ook nog een groot vervallen bord in de tuin van de makelaar.

Wat voor verhaal wordt je hier voorgeschoteld? De eigenaar communiceert hier voor mij: "Luister, ik geloof er niet meer in, en steek er ook geen geld meer in. Hoe weinig het ook kost om dit netjes te houden. Maar als u het wel ziet, dan bent u van harte welkom. En dan weet u in ieder geval wat voor een huur-baas u te verwachten heeft." Kansloos.

Je zult maar de buurman zijn. Die bedenkt zich wel 2 keer voordat hij weer voor een nieuwe huurperiode bijtekent. Na amper 1 jaar loopt het bedrijventerrein leeg en hebben we te maken met een gigantische verdamping van kapitaal. Het is toch te zot voor woorden dat als je de voordeur een andere kleur wil geven, dat je dan bij welstand langs moet, maar als je er helemaal niets meer aan doet en het laat verkrotten, dat je daar mee weg komt.

Het lijkt mij toe dat dit met een verordening goed te regelen moet zijn. In België kennen ze een trouwens een verkrottingsbelasting die niet misselijk is. "Heffing op leegstand en verkrotting". zo noemen ze het daar, bedoeld om stedelijk verval tegen te gaan. Ik ben als ondernemer geen groot voorstander van extra belastingen kan ik u verklappen, maar deze is volledig rechtvaardig en kan niet hoog genoeg zijn.

Tot 150% van het kadastrale inkomen heffen onze Zuiderburen. Het kadastraal inkomen is het gemiddeld genormaliseerde netto-inkomen dat het onroerend goed tijdens één jaar aan zijn eigenaar zou opbrengen als het volledig verhuurd zou zijn. Die Belgen zijn zo stom nog niet. Dus Europees mag het.

Indien je als overheid hier duidelijke regels maakt wat er van een eigenaar verwacht mag worden hoe hij de buitenkant bij houdt, dan heeft de buurman ook een goed pleitbaar standpunt om zijn of haar schade bij de eigenaar van het leegstaande vastgoed te verhalen als die het niet doet. En die schade is groot. Dat zal de eigenaar zeker verder motiveren om haar maatschappelijke verantwoordelijkheid serieus te nemen. Dus als overheid is hier wel degelijk iets aan te doen, en ik denk dat hier enorm veel draagkracht onder de bevolking voor te vinden is. Het zou mooi zijn indien de provincie Noord Holland hier een voortrekkersrol in gaat spelen.

Waar ik zelf minder enthousiast over ben is over de zogenaamde "Plabeka-afspraken", wat ik er van begrijp is dat zij "strekt tot een verbod op nieuwe kantoren zolang er nog leegstand in kantoren is". In dit kader wordt dan vaak verwezen naar het leegstaande KPMG-gebouw in Amstelveen.

Speech "The Inconvenient Truth"



Daar vertel ik u graag mijn eigen ervaringen over, want die heb ik toevallig. Max van Huut, de architect van dit 50.000 m2 grote prachtige gebouw, hoorde van het succes van de conceptionele aanpak die wij op Zuidpark hebben toegepast, en vroeg mij om ook voor dit complex gezamenlijk een concept te bedenken en dit voor te stellen aan de eigenaar, CRI.

Met alle enthousiasme zijn we er mee aan de slag gegaan, en ik bedacht het concept dat we "The Metropolis" noemde, de verticale stad. Leek mij veel aansprekender dan "TenThirty", zoals de eigenaar het in de markt wilde zetten. Het complex is lang-gestrekt en kent 4 torens die met elkaar verbonden zijn. Op basis van de 4 elementen, (vuur, water, aarde en lucht) bedachten we energie-terugwinning per toren, en gaven die toren dan gelijk een Griekse naam die er bij hoorde. Dus de Terra-toren waar we koude-warmte-opslag toepaste, de Ignis-toren maakte gebruik van zonne-energie, de Air-toren van een warmtewisselaar en de Aqua-toren, daar hadden we ook iets voor bedacht, maar ben ik even kwijt.

A story to tell instead of a product to sell. "Wij zitten in de Ignis-toren van The Metropolis", wie wil dat nu niet, dat klinkt heel anders dan "Toren B in het gebouw Ten-Thirty". We becijferde de totale transformatiekosten op circa 60 miljoen, ca € 1.200/m2 en een huur van ca € 140/m2. Toen we het bij de Duitse eigenaar vertelde, kregen we te horen dat ze het een fantastisch verhaal vonden, maar hun geld liever in China investeerde. Dat gaf hun meer rendement en meer zekerheid en ze hadden geen zin in afboeken. "En misschien trekt de markt wel weer aan". Tja.

Ze moeten het ook zelf maar uitzoeken daar in Duitsland. Maar het is te hopen voor ontwikkelaars in Amstelveen dat er snel een grote crisis in China uitbreekt. Want pas dan wordt het voor de investerings-commissie van CRI wellicht interessant om de centjes uit China te halen en in Amstelveen te investeren. Pas daarna mag er volgens Plabeka dan weer in andere nieuwe moderne werkomgevingen worden geïnvesteerd, pas als de leegstand in van dit pand is opgeruimd.

Ik deel in uw wanhoop, maar noem 5 redenen Plabeka van tafel moet.

1. **Plabeka gaat voorbij aan eigendomsrecht en werkt innovatie tegen.** Zij beschouwd een niet relevant kantoor dat leegstaat als op obstakel voor innovatieve ontwikkelingen. Maar het is toch echt alleen aan de eigenaar van het leegstaande gebouw of hij het wenst te transformeren of te slopen. Het is haar beslissing wat zij wil doen, "20 jaar afwachten op betere tijden die nooit gaan komen" of aanpakken. Als u dat wilt veranderen, dan moet u het eigendomsrecht veranderen. U kunt die eigenaar niet dwingen om te investeren waar hij geen zin in heeft: omdat hij het niet ziet, omdat hij geen geld heeft of omdat hij geen zin heeft. In de meeste gevallen is het een combinatie van deze 3. Maar U kiest met Plabeka wel de innovatieve ondernemers te blokkeren ten gunste van deze conservatieve ondernemers die geen risico durven nemen. De talentvolle jonge innovatieve ondernemer wordt afhankelijk gesteld van de belegger die zich wan-gedraagt.

Speech "The Inconvenient Truth"



- 2. Plabeka is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.** Omdat de ene gemeente een bedrijf wel als creatieve bedrijvigheid bestempeld, en de ander streng in de leer de activiteit als een kantoor bestemt. Je bent dus volledig afhankelijk van persoonlijke willekeur van de behandelende ambtenaar in kwestie, rechtszekerheid is ver te zoeken.
- 3. Plabeka zet de provincie op nationaal niveau op achterstand.** Vooral ontwikkelaars en bestuurders in Rotterdam en Utrecht zijn heel blij met de Plabeka-afspraken. Zij mogen wel nieuwe kantoren bouwen, en hoeven kandidaten geen rondleiding te geven langs verlate kantoorcomplexen met palmbomen in de entree die al 3 jaar geen water hebben gehad en stapels post op de deurmat.
- 4. Plabeka werkt verduurzaming tegen.** Dat geldt zeker voor Zuidpark. Door een verkramppte uitleg wordt 1/3 deel van het complex als "bedrijven" bestemd, waardoor ik het Urban Farming-dak niet mag inzetten voor de huurders uit de hoogbouw. Zij hebben hier door Plabeka niets te zoeken. Ook mag bijv Randstad, huurder van de kantoren, geen gebruik maken van TheCoWorking die in het bedrijven-gedeelte zit. Indien we geweten hadden hoe Ouder Amstel met deze regeling zou omgaan, dan had ik de laagbouw gesloopt, en was er dus niet in spraakmakende duurzaamheid geïnvesteerd: geen grootste Urban-Farming-dak van Europa, geen CoWorking voor sociale cohesie en ook geen TAXI-ELECTRIC, de enige elektrische taxi-centrale ter wereld. Die zitten in de laagbouw. Het ligt bij de Raad van State. Plabeka beoogde toch aan te zetten tot transformatie, het nemen van je verantwoordelijkheid? Dat doen we, dus wellicht is het "detournement de pouvoir" zoals Ouder-Amstel Plabeka uitlegt.
- 5. Plabeka-afspraken zijn in strijd met het VN verdrag voor de universele rechten van de mens, volgens art 29 lid 2: beperkingen mogen burgers alleen worden opgelegd door wetgeving, en dat moet dan ook nog eens in het algemeen belang zijn.** Plabeka is geen wetgeving, het zijn maar gewoon onderlinge beleids-afspraken. Maar Plabeka heeft wel beperkende werking, er worden burgers achtergesteld ten voordele van andere. Om het helemaal bont te maken, U stelt de talentvolle innoverende ondernemer achter ten opzichte van de luie of bange belegger. Daarnaast gaat u gemakshalve van uit dat Plabeka het algemeen belang dient, maar het algemeen belang is gediend met innovatie en daadkracht. En dat blokkeert Plabeka nu juist.

Ik kan het niet genoeg benadrukken. Alle problemen in het commerciële vastgoed zitten bij de eigenaren die weigeren af te boeken en hun verlies te nemen. Omdat het babyboomers zijn die niet willen inzien dat de Y-generation echt iets anders willen dan wat er nu leegstaat. Het vertrouwen in commercieel vastgoed is weg, en dus vertrouwen de banken en beleggers het vastgoed niet meer, en uiteindelijk ook elkaar niet meer. Dus zijn er ook geen kopers die bereid zijn tegen een fatsoenlijk rendement getransformeerd vastgoed te kopen omdat het niet te financieren is.

En transformatie a la Zuidpark is hartstikke duur. Zonder uitzicht op een "exit" doen de banken niets. En dat kunnen we ze niet eens kwalijk nemen. Pas als toekomst-vaste innovaties als Zuidpark omarmd en

Speech "The Inconvenient Truth"



gemeengoed worden dan komt er weer een "exit" omdat institutionele beleggers dit graag willen kopen, en pas daarna komen de banken die een transformatie willen financieren. Dat is de volgorde, en het duurt nog minimaal 5 jaar, en misschien langer, voordat je bij de bank langs mag komen.

Met deze realiteit kom ik tot het einde van mijn verhaal, en dit samenvattend:

1. Voorbeelden als Zuidpark, denk dat gewoon goed ondernemerschap is. Zodra de baby-boom-beleggers gedwongen worden te verkopen omdat ze het niet willen of kunnen snappen, dan komen er vanzelf jonge ondernemers op af die hier brood in zien. Heb geduld en vertrouwen in de evolutie van de mensheid en organiseer een inspirerende cursus "wat wil de Y-generatie aan werkplek" zodat iig alle ambtenaren wel weten en begrijpen waar de behoefte ligt.
2. De markt heeft zelf de problemen veroorzaakt en moet dit zelf oplossen, maar geef haar de kans dit te doen. Denk mee met uw ondernemers en ben er zuinig op. Straf de markt niet af, want geld is liquide en kan met 1 druk op de knop overal ter wereld worden belegd. Er moet een heel goede reden zijn voor institutionele beleggers en banken om dit in Nederland te doen.
3. Die Plabeka-beperkingen lijken gemaakt voor de beleggers die op hun handen zitten, ze werken marktverstoring en staan verduurzaming en innovatie in de weg en zijn m.i. ook nog eens onrechtmatig. Dus overheid, "do the right thing", geef duurzaamheid een kans en ontbindt deze pseudowetgeving per ommekeer. Faciliteer transformatie van bedrijventerreinen door multifunctionele bestemmings-plannen waar met name ook ruimte is voor gezelligheid, en start zo snel mogelijk met bedrijventerein-marketing. Maar daar houd het voor u op. Laat de markt haar werking doen en bemoei u verder niet met het leegstandsprobleem, zeker niet door het opleggen van beperkingen.
4. Stop met het faciliteren van leegstand en hef gewoon uw OZB, sterker, verhoog deze met 50% bij leegstand naar Belgisch model. Dan kunnen de heren eigenaren dit mooi meenemen in hun spreadsheets als de huur wordt opgezegd. Misschien dat ze dan bereid zijn de vertrekkende huurder tegemoet te komen die aanpassingen wenst. Met de opbrengsten van deze extra belastingen kunnen werkelozen tegen normale uurlonen aan het werk om alles tip-top bij te houden als de eigenaren het zelf niet doen.

Dat verbetert pas echt de beeldkwaliteit.

Ik dank u voor uw aandacht.

Jan Huijbregts

Maart 2014