

**stec**  
**groep**



# Bijlagen MIRT- onderzoek (Rijks) vastgoedstrategie Lelystad

Stec Groep aan provincie Flevoland

**Esther Geuting en Guido van der Molen**  
september 2015

Bijlagen MIRT-  
onderzoek (Rijks)  
vastgoedstrategie  
Lelystad

Stec Groep aan provincie Flevoland

**Esther Geuting en Guido van der Molen**  
**september 2015**

# Inhoudsopgave

## Bijlagen

A.	Economische effectrapportages .....	2
B.	Voorkeursscenario's financiële arrangementen MIRT- onderzoek Lelystad .....	32
C.	Pand investeringsrapportages .....	36

# Bijlagen

## A. Economische effectrapportages

De economische effectrapportage (EER) is een model dat inzicht biedt in de (sociaal-)economische waarde van onder andere kantoor- en retaillocaties. Hiermee wordt een scherp en objectief beeld van de economische toegevoegde waarde van een locatie voor de gemeente Lelystad en de bredere regio weergegeven. Zo geeft de EER onder andere inzicht in het (potentiële) effect van de locatie op werkgelegenheid en vestigingen (omvang en ontwikkeling) en ruimtelijke kwaliteit (inclusief leegstand).

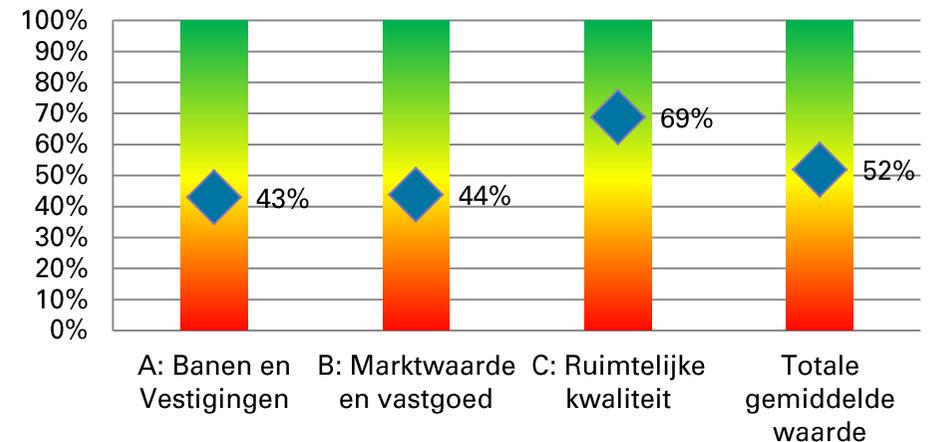
Het model is ontwikkeld met meerdere Kamers van Koophandel en daarna uitgerold over veel regio's in Nederland. De EER is een bewezen model om de (sociaal-)economische prestaties van kantoor- en retaillocaties in kaart te brengen.

### 1. EER-waarde van kantoorlocatie Stadshart gemiddeld

De huidige waarde van kantoorlocatie Stadshart is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de kantoorlocatie op dit moment. Voor het Stadshart is deze economische waarde gemiddeld: 0,52 (of 52% van de totale score).

Ter vergelijking: de score in de EER voor een gemiddeld bestaande locatie in Nederland ligt tussen de 45 en 55%. De werkgelegenheid in het Stadshart is toegenomen, er is sprake van een bovengemiddelde arbeidsproductiviteit en de bereikbaarheid (met name via openbaar vervoer) is uitstekend. Daarentegen is de opnamedynamiek laag, de leegstand vrij hoog en het aantal vestigingen is niet toegenomen. Vandaar heeft Stadshart een gemiddelde score.

Figuur 1: Scoreoverzicht Stadshart



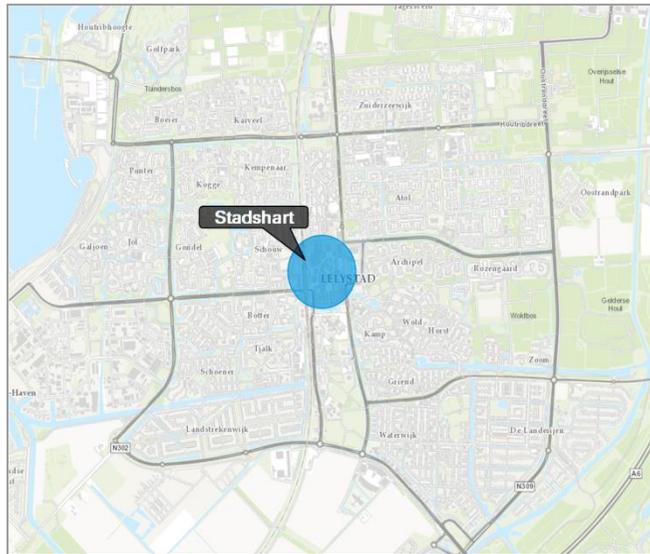
Deze score is bepaald door de locatie te vergelijken met de regionale cijfers op het gebied van werkgelegenheid en marktwaarde, maar ook op ruimtelijke kwaliteit. De score per hoofdindicator wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark.

Hierna volgt een locatieprofiel van het Stadshart als kantorenlocatie waarna dieper wordt ingegaan op de scores voor de diverse indicatoren van het model.

### Locatieprofiel Stadshart

Kantorenlocatie Stadshart ligt centraal in Lelystad. Het is het gebied rondom Station Lelystad Centrum. Het is een zeer gemengd gebied, dat naast vele sectoren, ook verschillende vastgoedmarkten herbergt. Naast kantoorruimte is er ook veel winkelruimte en zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen in het gebied aanwezig. We focussen in deze rapportage op het Stadshart als kantorenlocatie.

Figuur 2: Ligging Stadshart in Lelystad



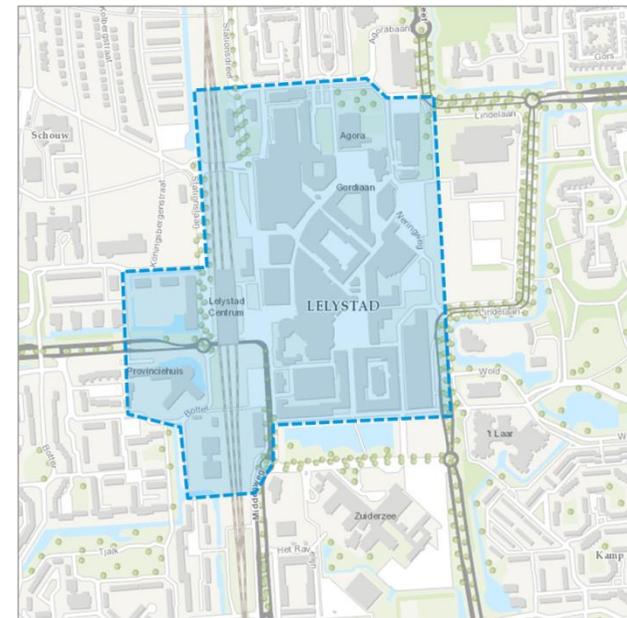
Stadshart heeft als kantorenlocatie een totale voorraad van circa 60.000 m<sup>2</sup>. Een aantal grote kantoorvestigingen rondom het station zijn de Rechtbank, Provincie Flevoland, het UWV-werkbedrijf, Openbaar Ministerie en KPN. Er zijn dus overwegend publieke functies gevestigd.

Gezamenlijk bieden de in totaal 87 vestigingen in het gebied werk aan 3.415 personen. De belangrijkste sectoren voor de werkgelegenheid zijn openbaar bestuur en de gezondheidszorg. Wat betreft aantal vestigingen zijn de zakelijke dienstverlening en gezondheidszorg de grootste sectoren.

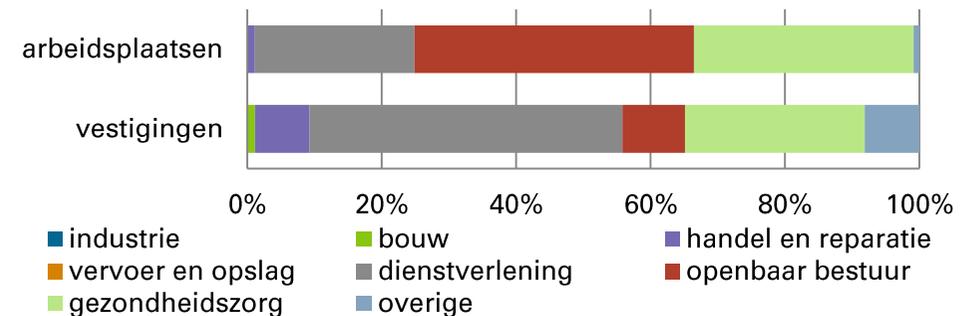
Het Stadshart bestaat grofweg uit het gebied tussen de Agorabaan, de Lindelaan, de Ziekenhuisweg en de Stationslaan plus de kantoren rondom het Provinciehuis en de kantoren rondom de Rechtbank (zie figuur 3).

Het Stadshart kent dankzij de ligging rondom station Lelystad Centrum een uitstekende ov-bereikbaarheid. Daarnaast ligt de A6 op zo'n 5 autominuten. De ringweg van Amsterdam ligt op ongeveer 30 minuten rijden.

Figuur 3: Afbakening Stadshart



Figuur 4: Samenstelling vestigingen en werkgelegenheid naar sector



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

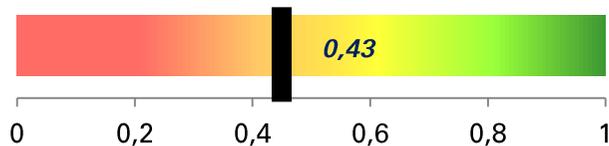
## Indicator A: Banen & Vestigingen

### Toelichting score

Kantorenlocatie Stadshart heeft een benedengemiddelde score op de indicator banen & vestigingen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Stadshart kennen de volgende scores:

- een bovengemiddeld aandeel in de totale werkgelegenheid van de gemeente;
- een gemiddeld indirect werkgelegenheidseffect;
- een stijging in aantal arbeidsplaatsen en een gelijkblijvend aantal vestigingen.

Figuur 5: De score op de indicator banen en vestigingen



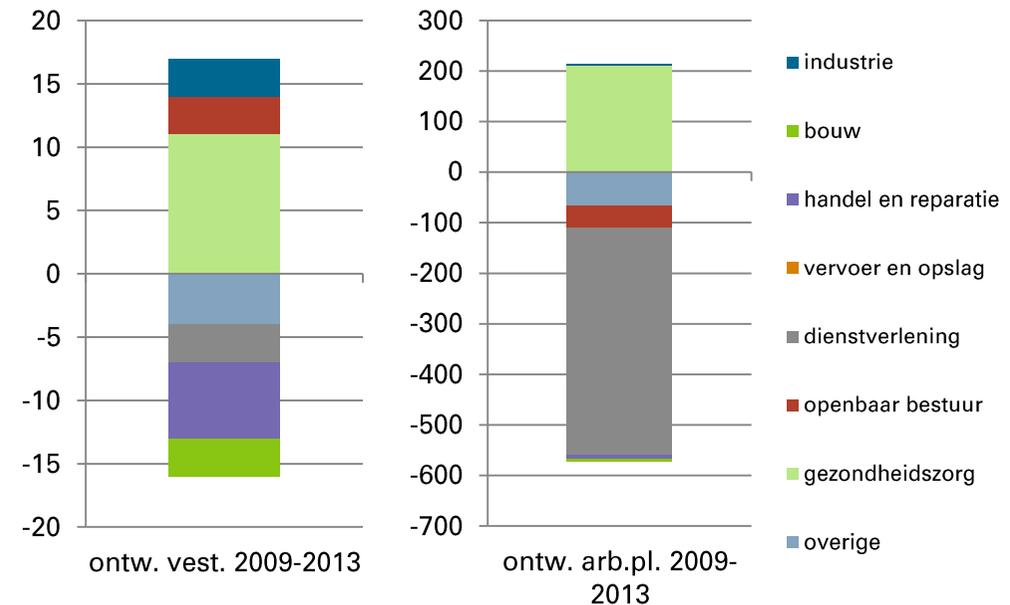
### Analyse van score

- Op kantorenlocatie Stadshart zijn 3.415 personen werkzaam. De grootste sectoren op de locatie zijn openbaar bestuur (41%) en de gezondheidszorg (33%). Een aantal grote werkgevers zijn de Gemeente Lelystad, Provincie Flevoland en de Rechtbank Midden-Nederland. Wat betreft aantal vestigingen is de zakelijke dienstverlening (35%) samen met de gezondheidszorg (27%) de grootste sector.
- Binnen de gemeente is het gebied van groot belang voor de werkgelegenheid. Zo'n 8% van de arbeidsplaatsen in de gemeente is gevestigd in het Stadshart. Als we het alleen vergelijken met kantoorbanen is het aandeel van het Stadshart 29%, terwijl de voorraad kantoorruimte op de locatie 26% is van de totale kantorenvoorraad in Lelystad. Wat dat betreft scoort het gebied dus goed.
- Bedrijven op Stadshart kennen een gemiddeld multipliereffect van 1,39. Dit staat voor één arbeidsplaats bij de bedrijven zelf die leidt tot 0,39

arbeidsplaatsen bij andere bedrijven. Bij deze indirecte werkgelegenheid kan gedacht worden aan arbeidsplaatsen in bijvoorbeeld dienstverlenende sectoren, zoals schoonmaak, administratie, onderhoud en beheer of horeca. We hebben berekend dat het bedrijventerrein goed is voor circa 1.300 indirecte arbeidsplaatsen.

- Het aantal vestigingen is tussen 2009 en 2013 gelijk gebleven. In dezelfde periode nam het aantal vestigingen in zowel Lelystad als Flevoland met zo'n 20% toe.

Figuur 6: Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen Stadshart naar sector 2009-2013 (LISA, 2014)



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

- Het aantal banen steeg ten opzichte van 2009 met circa 8% (250 banen). In Lelystad nam in dezelfde periode de werkgelegenheid met 27% toe en in Flevoland als geheel met slechts 2%.
- Het valt op dat de groei in werkgelegenheid voor het grootste deel wordt veroorzaakt door twee (semi-)publieke sectoren: openbaar bestuur en gezondheidszorg. Ten opzichte van 2009 groeiden deze sectoren met respectievelijk 116 en 370 arbeidsplaatsen. De zakelijke dienstverlening is de grootste krimpsector. In de afgelopen vijf jaar liep het aantal arbeidsplaatsen in deze sector met 232 terug, een daling van 26%.

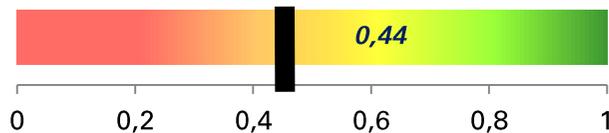
#### Indicator B: Marktwaaarde & Vastgoed

##### Toelichting score

Op de indicator marktwaaarde & vastgoed heeft Stadshart een gemiddelde score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Stadshart kennen de volgende scores:

- een gemiddelde huurprijsontwikkeling;
- een beperkt aandeel in de totale opname binnen de gemeente (ten opzichte van de voorraad);
- een gemiddelde leegstand (aanbod) ten opzichte van de gemeente;
- een bovengemiddelde arbeidsproductiviteit.

Figuur 7: De score op de indicator marktwaaarde en vastgoed:



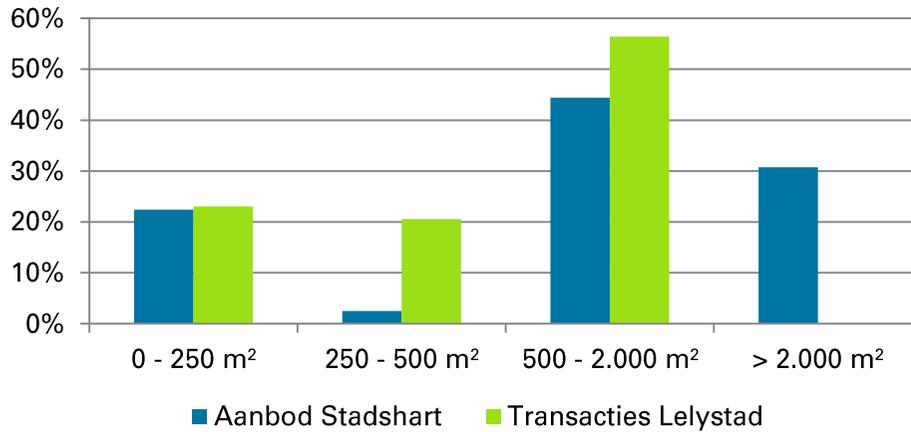
##### Analyse van score

- Voor kantoorruimte is de huurprijsontwikkeling op basis van gerealiseerde transacties moeilijk te analyseren, omdat er een beperkt aantal transacties bekend is. Duidelijk is echter wel dat de prijzen voor kantoorruimte in het gebied enigszins onder druk staan, maar dat op deze locatie nog altijd de hoogste huurprijzen gevraagd worden in Lelystad. Gemiddeld wordt er

zo'n €115 tot €125 per m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte betaald, terwijl dit voor Lelystad €95 tot €100 is (op basis van bureauexpertise, vastgoedrapportages en gegevens van Funda in Business en PropertyNL).

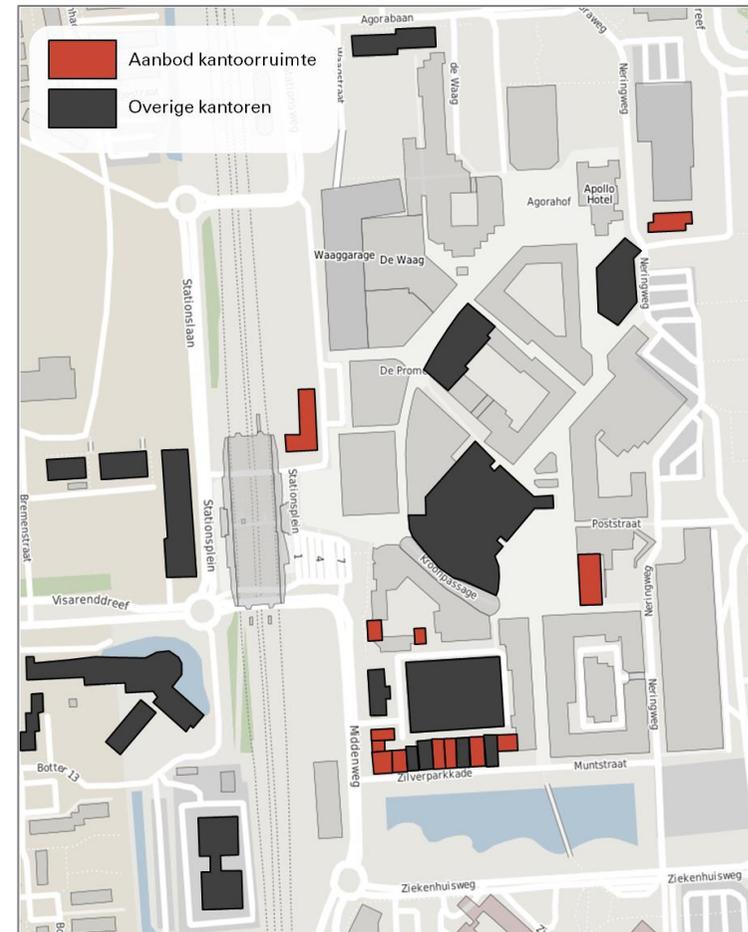
- Tussen 2009 en 2013 is er zo'n 1.500 m<sup>2</sup> kantoorruimte opgenomen op locatie Stadshart, wat slechts 2,6% van de totale voorraad is. In de gemeente Lelystad als geheel ging het in de periode 2009 tot 2013 om circa 8.000 m<sup>2</sup>, 3,4% van de voorraad. Van de totale opname in Lelystad was het aandeel van het Stadshart 19%.
- Er wordt momenteel 10.200 m<sup>2</sup> aangeboden via Funda in Business (17% van de totale voorraad). Dit is ruim boven frictieleegstand. In de gemeente Lelystad ligt het leegstandspercentage rond de 21,5%. De leegstand in het Stadshart is dus redelijk gemiddeld (ervan uitgaande dat er ook sprake is van verborgen leegstand). Het grootste leegstaande pand is op dit moment Stationsplein 14, een pand van 3.100 m<sup>2</sup>.
- De toegevoegde waarde per arbeidsplaats en vestiging is op Stadshart bovengemiddeld. Het gaat om een gemiddelde arbeidsproductiviteit rond € 88.000. In de regio is dit gemiddeld rond € 80.000. Hoewel er veel arbeidsplaatsen in de (semi-)publieke sector zitten (sectoren met een relatief lage arbeidsproductiviteit), wordt de score van Stadshart versterkt door de sector zakelijke dienstverlening. Deze sector kent in de regio een toegevoegde waarde van bijna € 237.000 per arbeidsplaats en is op Stadshart goed voor 649 banen. Daar merken we echter bij op dat het aantal arbeidsplaatsen in deze sector de laatste jaren sterk is gekrompen en daarmee ook de toegevoegde waarde van Stadshart. Alsnog wordt op Stadshart een toegevoegde waarde gecreëerd van zo'n € 300 miljoen.

**Figuur 8: Aanbod kantoorruimte Stadshart  
vergeleken met gerealiseerde transacties in Lelystad 2009-2013**



Bron: PropertyNL, 2014 & Funda in Business, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

**Figuur 9: Aanbod kantoorruimte Stadshart**



Bron: Funda in Business, 2014.

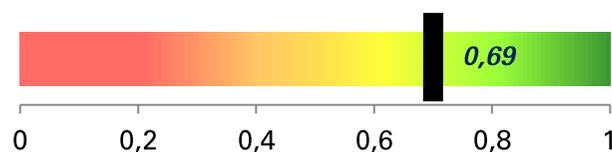
## Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit

### Toelichting score

Op de indicator ruimtelijke kwaliteit heeft het Stadshart een bovengemiddelde score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor het Stadshart kennen de volgende scores:

- gemiddelde autobereikbaarheid;
- uitstekende OV-bereikbaarheid;
- goede gebruiksmogelijkheden en uitstraling;
- gemiddeld aantal extra voorzieningen.

Figuur 10: De score op de indicator ruimtelijke kwaliteit



### Analyse van score

- Het Stadshart ligt vanaf het Stationsplein op circa 5 minuten rijden van de A6, op ruim 4 kilometer. Dit is voor een kantoorlocatie niet heel dichtbij, maar voor een centrumlocatie daarentegen vrij gebruikelijk. Er zijn daarnaast over het algemeen voldoende parkeermogelijkheden bij de grotere kantoren aanwezig.
- Het Stadshart is gelegen rondom station Lelystad Centrum, waardoor de ov-bereikbaarheid uitstekend is. Vanaf dit station rijden er treinen richting Den Haag/Rotterdam/Vlissingen, Amsterdam, Zwolle en Groningen/Leeuwarden. Van en naar het station rijden verschillende lokale en regionale buslijnen.
- De gebouwkwaliteit en uitstraling van het gebied zijn van redelijk niveau. De gebouwen van de Rechtbank Midden-Nederland (foto 2 in figuur 9), het Openbaar Ministerie en de Raad voor de kindbescherming zijn allemaal na 2000 gebouwd en zijn van prima kwaliteit. Daarnaast is het Provinciehuis (foto 3) in 2007 gerenoveerd. Rond 2005 zijn aan de

Zilverparkkade een aantal nieuwe grootschalige panden gebouwd, waarin ook kleinschalige kantoorunits te vinden zijn. Deze wand heeft een zeer moderne uitstraling en een mooie ligging aan het Zilverpark. De kantoren aan de oostkant van het station (foto 1 en 4) zijn over het algemeen wat ouder en van mindere kwaliteit, hoewel ook het Gemeentehuis een opknapbeurt heeft gehad.

- Mede dankzij het sterk gemengde karakter van het gebied zijn er een aantal extra voorzieningen aanwezig. Zo zijn er genoeg horecagelegenheden aanwezig en zijn er sportvoorzieningen (fitness). Ook is bijvoorbeeld het Zilverpark op loopafstand. De organisatiegraad in het gebied lijkt echter vrij laag te zijn.

Figuur 11: impressie kantoren Stadshart



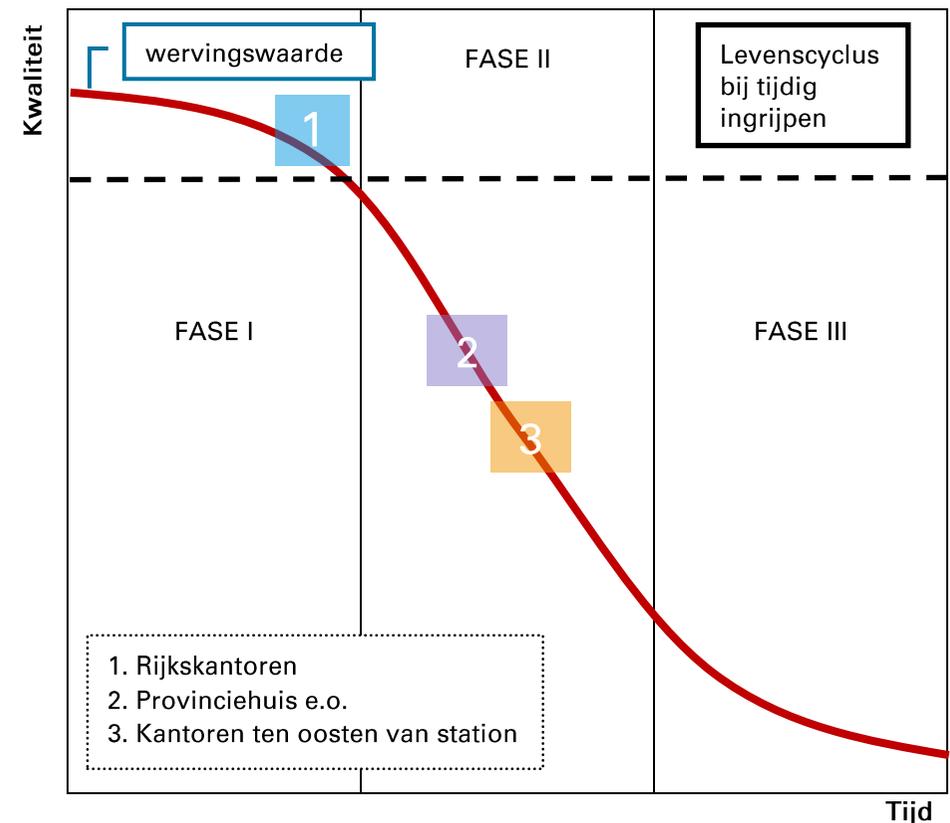
#### Indicator D: Toekomstwaarde

Naast een aantal harde indicatoren die inzicht geven in het economisch presteren van de locatie kijken we bij deze indicatoren naar de toekomstwaarde van de locatie. We gaan daarbij in op de (ruimtelijke) potentie van een gebied om nieuwe vastgoedontwikkeling te faciliteren. Ook geven we inzicht in waar de locatie zich bevindt op de lijn van de levenscyclus van kantorenlocaties. Aan deze indicator hangt geen score vast.

- Stadshart is zo'n 60.000 m<sup>2</sup> in omvang. Daarvan staat al zeker 10.000 m<sup>2</sup> leeg. Nieuwe ontwikkelingen achten we onverstandig en onwaarschijnlijk. De toekomst van Stadshart ligt niet in het creëren van meer kantoorruimte om uitbreidingswensen van bedrijven te stimuleren maar eerder in het opzoeken en benutten van kansen om herontwikkeling van bestaand vastgoed. Daarbij moet goed geanalyseerd worden voor welke functies er nog marktruimte is.
- Het Stadshart als kantoorlocatie bestaat feitelijk uit verschillende deelgebieden. Als we kijken naar de levenscyclus voor kantorenlocaties bevinden niet alle deelgebieden zich in dezelfde fase. We bespreken de fase van de levenscyclus per deelgebied:
  1. De rijkskantoren rondom de Rechtbank zijn alle drie zeer moderne kantoorgebouwen op een goede locatie en allen na 2000 gebouwd. Dit deelgebied bevindt zich dan ook pas aan het einde van fase 1.
  2. Het provinciehuis is in de jaren '80 gebouwd, maar is in 2007 in zijn geheel gerenoveerd. Rondom het provinciehuis zijn ook veel kleinschalige kantoorunits te vinden, wat goed aansluit op de markt. Er is echter sprake van enige veroudering. De leegstand rondom deze locatie is beperkt. Dit deelgebied bevindt zich halverwege fase 2. De kans is groot dat zonder ingrijpen de markt- en gebruikswaarde van de locatie naar de toekomst verder afneemt. Daar staat tegenover dat het provinciehuis dus al geheel gerenoveerd is.
  3. De kantoren ten oosten van het station (waaronder het gemeentehuis) bevinden zich in fase 2. Veel van de kantoren die in dit gebied staan zijn gebouwd in de jaren '80 en er hebben de laatste jaren weinig

nieuwe ontwikkelingen plaats gevonden. De leegstand in het Stadshart bevindt zich ook voornamelijk in dit deelgebied. Hier staan een aantal grotere panden leeg zoals Agoraweg 2 en Stationsplein 14. Daartegenover staat de ontwikkeling van kantoorunits in de gebouwen aan de Zilverparkkade. Deze gebouwen zijn gebouwd rond 2005 en bevatten voornamelijk kleinschalige moderne kantoorunits, wat dus goed aansluit op de markt. Nog niet alle units zijn verhuurd. Ook is het gemeentehuis recentelijk gerenoveerd.

Figuur 12: score van Stadshart in de levenscyclus van kantoorlocaties

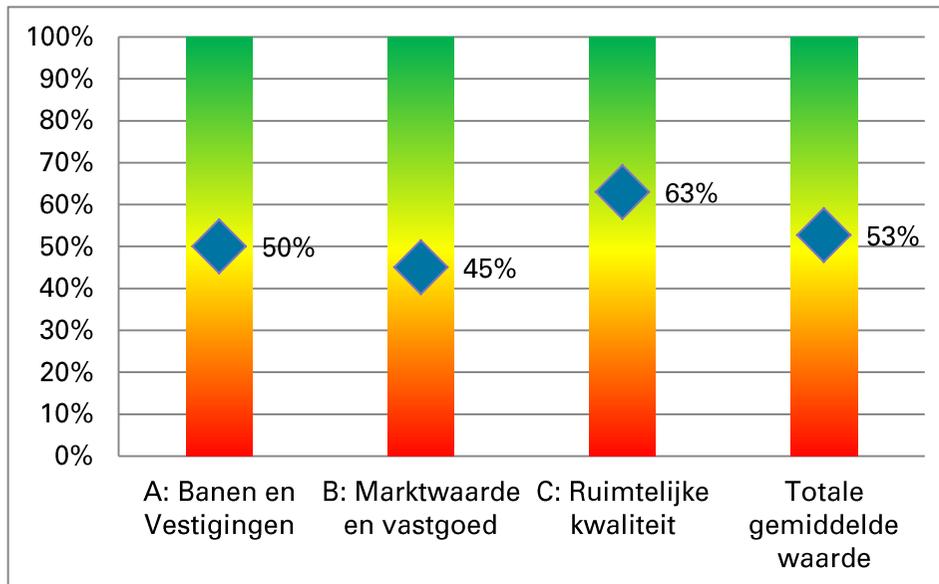


## 2. EER-waarde van retaillocatie Stadshart gemiddeld

De huidige waarde van het Stadshart (voor retail) is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de retaillocatie op dit moment. Voor Stadshart is deze economische waarde bovengemiddeld: 0,53 (of 53% van de totale score).

Het feit dat het Stadshart gegroeid is in vestigingen en zeer licht in arbeidsplaatsen, in combinatie met de centrale ligging en bereikbaarheid plus de nieuwe vastgoedontwikkelingen biedt perspectief voor de locatie. Een aantal deelgebieden kent echter ook sterke problemen, met name op het gebied van ruimtelijke kwaliteit. Vandaar dat het Stadshart op een gemiddelde score uit komt.

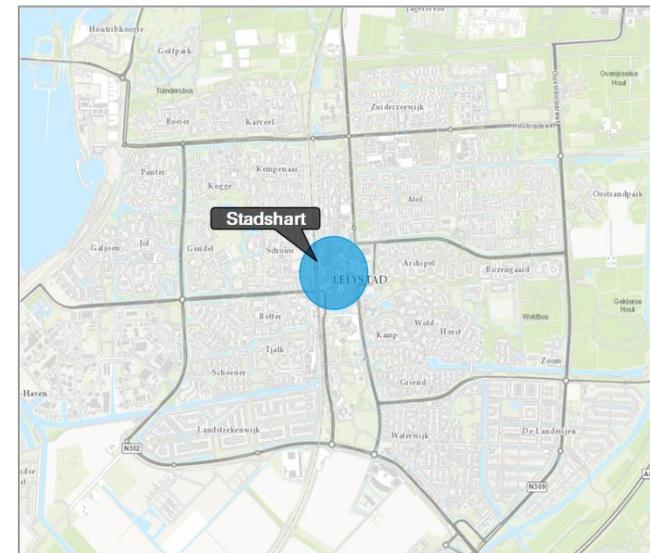
Figuur 13: Scoreoverzicht Stadshart



## Locatieprofiel Stadshart

Het Stadshart is het centrum van Lelystad. Het is een zeer gemengd gebied, dat naast vele sectoren, ook verschillende vastgoedmarkten herbergt. Naast winkelruimte is er ook veel kantoorruimte en zijn er enkele maatschappelijke voorzieningen in het gebied aanwezig. We focussen in deze rapportage op het Stadshart als retaillocatie.

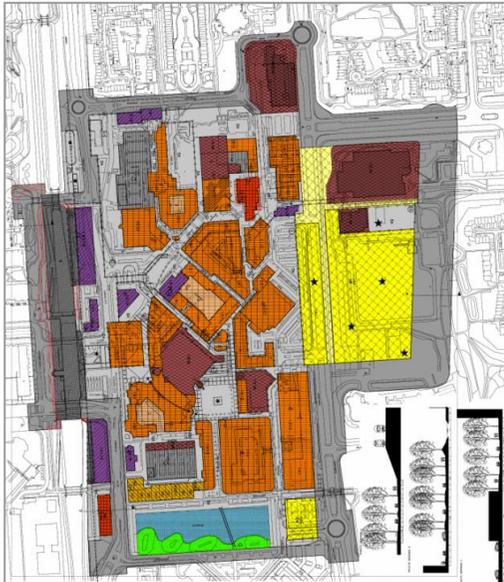
Figuur 14: Ligging Stadshart



Stadshart bestaat momenteel uit ruim 200 vestigingen (exclusief wonen, zorg en kantoor), waarvan zo'n 130 vestigingen als detailhandel te classificeren zijn. De rest betreft dienstverlenende bedrijven zoals kappers, nagelsalons, uitzendbureaus, geldwisselkantoren en hypotheekadviseurs (oftewel bedrijven die zich over het algemeen in een vergelijkbaar pand als winkeliers vestigen) en cultuur, horeca en leisure. In totaal bieden de ruim 200 vestigingen in het gebied werk aan 1.685 mensen (data over 2013). Daarvan werkt ruim de helft in de detailhandel. Ruim een kwart werkt bij dienstverlenende bedrijven, zo'n 16% in de horeca en 5% in cultuur en recreatie.

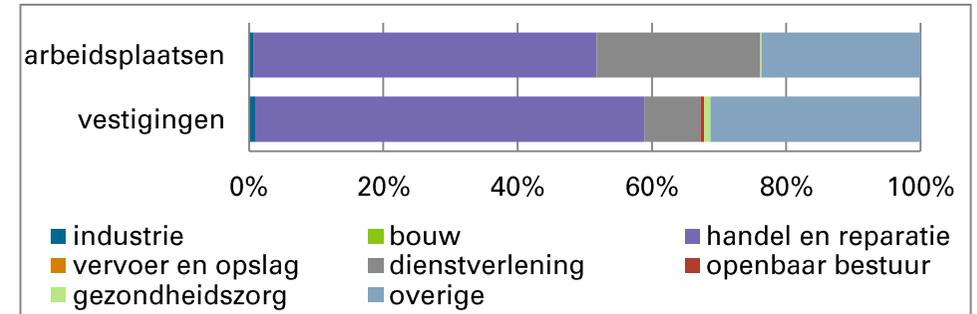
Het Stadshart kent dankzij de ligging rondom station Lelystad Centrum een uitstekende ov-bereikbaarheid. Station Almere ligt op 15 minuten reizen met de trein, Amsterdam Centraal op een kleine 40 minuten, Dronten op 12 minuten en Zwolle op een klein half uur. Daarnaast ligt de A6 op zo'n 5 autominuten. De ringweg van Amsterdam ligt op ongeveer 30 minuten rijden. Almere en Dronten liggen op zo'n 20 minuten rijden, Harderwijk op zo'n 25 minuten en Kampen op een half uur.

**Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan Stadshart**



In figuur 13 is een uitsnede te zien van het bestemmingsplan voor het Stadshart, waarin te zien is welke functies er zijn toegestaan. Paars geeft de functie kantoor aan, panden met een donkerrode/bruine kleur hebben een maatschappelijke functie, geel betreft woningen en oranje is bestemd voor centrumdoeleinden (de panden waar we in deze rapportage op focussen).

**Figuur 16: Samenstelling arbeidsplaatsen en vestigingen naar sector; Stadshart, 2013**



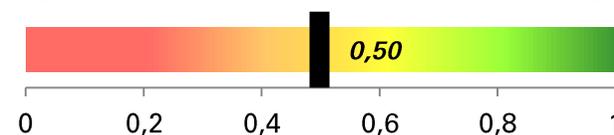
Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking Stec Groep, 2014.

**Indicator A: Banen & Vestigingen**

*Toelichting score*

Stadshart heeft een gemiddelde score op de indicator banen & vestigingen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark.

**Figuur 17: De score op de indicator banen en vestigingen**

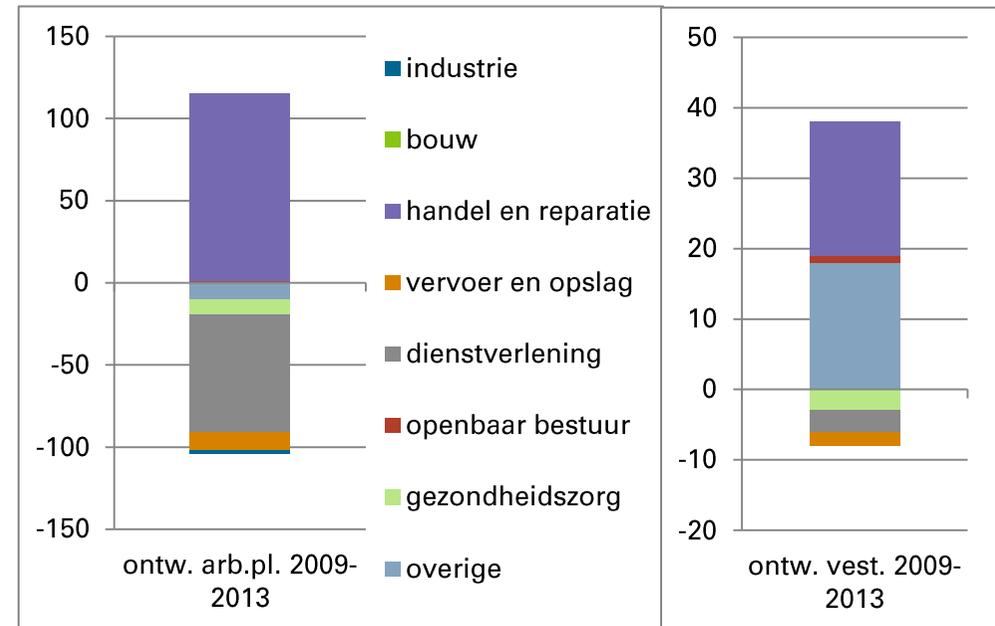


*Analyse van de score*

- In en rondom Stadshart werken 1.685 mensen (in 2013). Als we puur kijken naar de werkgelegenheid in detailhandel, werken er 873 mensen. De sector handel en reparatie (in dit geval voor het grootste gedeelte detailhandel) is de grootste sector met 51% van de arbeidsplaatsen. De tweede grootste sector is zakelijke dienstverlening (24%), waarin relatief veel werkgelegenheid bij uitzendbureaus te vinden is. De sector horeca is goed voor 15% van de arbeidsplaatsen.
- In het Stadshart zijn 214 vestigingen, waarvan 127 in de detailhandel. Van het totaal is 58% actief in handel en reparatie. 19% van de vestigingen betreft horeca en 12% valt onder overige dienstverlening. Dit betreffen voornamelijk kapperszaken en schoonheidssalons.

- De werkgelegenheid op Stadshart is 4,7% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Lelystad. Om het belang van Stadshart als retaillocatie beter te beoordelen kijken we naar de werkgelegenheid in de detailhandel in het Stadshart als aandeel in het aantal detailhandelsbanen in Lelystad. Dit is zo'n 24%. Aangezien het aantal verkooppunten in het Stadshart circa 31% van het totale aantal verkooppunten in Lelystad is, scoort de locatie hiermee dus matig.
- We hebben berekend dat Stadshart goed is voor circa 475 indirecte arbeidsplaatsen (uitgaande van een gemiddelde multiplier van 0,28 voor detailhandel). Bij deze indirecte werkgelegenheid kan gedacht worden aan arbeidsplaatsen in bijvoorbeeld dienstverlenende sectoren, zoals schoonmaak, administratie, onderhoud, maar ook bijvoorbeeld in productie en transport.
- Het aantal arbeidsplaatsen in het Stadshart steeg in de periode 2009-2013 met 0,7%. In diezelfde periode bleef de werkgelegenheid ook in Lelystad nagenoeg gelijk. Het aantal vestigingen steeg in het Stadshart met 16%. In Lelystad nam het aantal vestigingen toe met 20%.
- De sector handel en reparatie kende in de periode 2009-2013 een sterke ontwikkeling in werkgelegenheid met een toename van 114 arbeidsplaatsen (+ 15%). Ook in de horeca nam het aantal banen toe (31 arbeidsplaatsen, + 14%). In de sectoren zakelijke dienstverlening (- 57 arbeidsplaatsen, - 12%) en overige dienstverlening (- 41 arbeidplaatsen, - 22%) nam de werkgelegenheid juist af. Ook wat betreft vestigingen zijn de handel en reparatie en horeca het sterkst toegenomen. We zien dus dat de detailhandel en horeca zich goed hebben ontwikkeld, terwijl dienstverlenende bedrijven zoals uitzendbureaus en bijvoorbeeld kapperszaken in aantal afnemen.

Figuur 18: Ontwikkeling vestigingen en arbeidsplaatsen Stadshart, 2009 - 2013



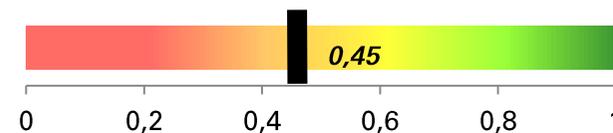
Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking Stec Groep, 2014

#### Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed

##### Toelichting score

Stadshart heeft een gemiddelde score op de indicator marktwaarde & vastgoed. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark.

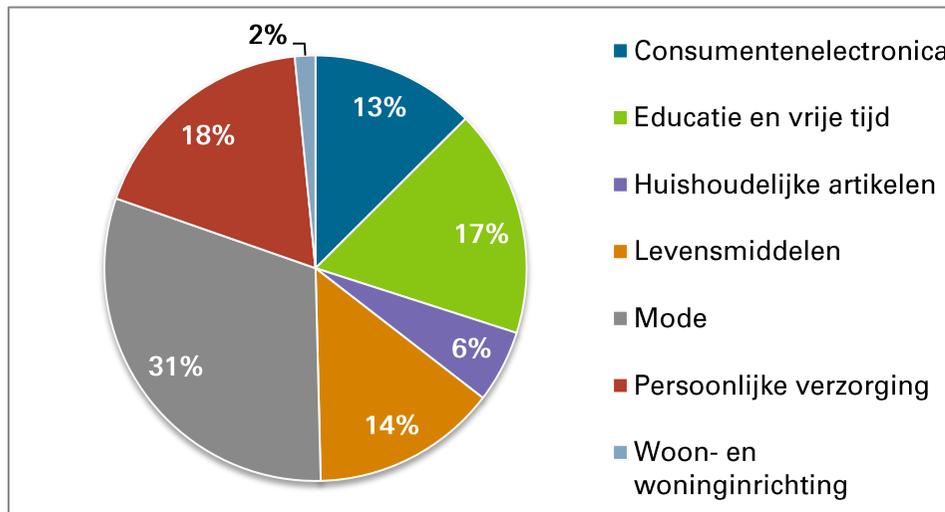
Figuur 19: De score op de indicator marktwaarde en vastgoed



*Analyse van de score*

- De huurprijsontwikkeling in het Stadshart is sterk beïnvloed door de ontwikkeling en toevoeging van nieuwe winkelruimte. Langs de Promesse en de Dukaatpassage, twee belangrijke winkelstraten, is veel nieuwe winkelruimte ontwikkeld. Er is een groot verschil in kwaliteit van winkelvastgoed binnen het gebied, wat ook terug te zien is in de huurprijzen.
- Op basis van PropertyNL is in de periode 2009-2013 is de totale opname van winkelruimte in het Stadshart zo'n 7.600 m<sup>2</sup>. Dit is zo'n 87% van de totale opname aan winkelruimte in Lelystad. Daarbij moet opgemerkt worden dat niet geheel duidelijk is wat de totale opname op Batavia Stad is en dat het aandeel van het Stadshart daardoor een vertekend beeld kan geven.
- Het aanbod aan winkelruimte in Stadshart is zo'n 5.500 m<sup>2</sup> (bron: Funda in Business, oktober 2014), 52% van het totale aanbod aan winkelruimte in Lelystad. Van de totale voorraad in het Stadshart wordt zo'n 10% aangeboden.

**Figuur 20: Branchemix Stadshart**



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking Stec Groep, 2014.

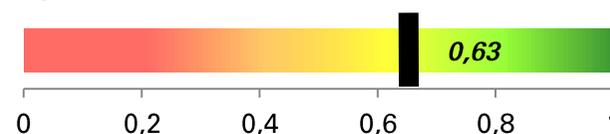
- Wat betreft branchemix scoort het Stadshart redelijk. In figuur 6 is te zien hoe de verdeling van branches in het gebied is op basis van aantal winkels. De dagelijkse sector (levensmiddelen + persoonlijke verzorging) maakt 32% uit van het aantal winkels, wat relatief aan de hoge kant is.
- Uit de nota detailhandelsbeleid van Lelystad (2010) blijkt dat er voor het Stadshart zeker nog terrein te winnen is. De koopkrachtafvloeiing is in de niet-dagelijkse sector vrij hoog, vooral in de kleding-, mode- en schoenenbranche (met name richting Almere en Amsterdam) maar bijvoorbeeld ook in bruin- en witgoed (13% naar Almere). De koopkrachttoevoeiing in Lelystad bedraagt 5% in de dagelijkse sector en 14% in de niet-dagelijkse sector. Toch zal het lastig zijn voor het Stadshart om zich als regionaal winkelcentrum te profileren, gezien Dronten een nieuw/gerenoveerd winkelcentrum heeft en ook Almere over een relatief groot eigen winkelcentrum beschikt.

**Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit**

*Toelichting score*

Op de indicator ruimtelijke kwaliteit heeft Stadshart een bovengemiddelde score, met name door de uitstekende (ov-)bereikbaarheid en de mix van functies. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark

**Figuur 21: De score op de indicator ruimtelijke kwaliteit**



*Analyse van de score*

- De autobereikbaarheid van Stadshart is redelijk. De locatie ligt op 5 a 10 minuten van de A6. De ringweg van Amsterdam ligt op ongeveer 30 minuten rijden. Almere en Dronten liggen op zo'n 20 minuten rijden, Harderwijk op zo'n 25 minuten en Kampen op een half uur.
- Er zijn voldoende parkeerplekken in het Stadshart. Het uurtarief voor parkeren in het Stadshart is €1,80.
- De ov-bereikbaarheid van Stadshart is uitstekend dankzij de ligging direct naast Station Lelystad. Station Almere ligt op 15 minuten reizen met de

trein, Amsterdam Centraal op een kleine 40 minuten, Dronten op 12 minuten en Zwolle op een klein half uur.

- De kwaliteit van het vastgoed in het Stadshart verschilt sterk. Dankzij nieuwe ontwikkelingen is de kwaliteit vooral aan de stationszijde de laatste jaren sterk verbeterd. In figuur 7 is een impressie gegeven van het Stadshart, waarbij de eerste drie foto's (van links naar rechts, van boven naar beneden) het nieuwe gedeelte weergeven en de onderste drie foto's de verouderde gebieden aan de rand van de hoofdwinkelstructuur. Het verschil in kwaliteit en uitstraling is duidelijk zichtbaar.
- Op het gebied van verblijfskwaliteit scoort Stadshart gemiddeld. Ook hier is het verschil tussen 'oud' en 'nieuw' zichtbaar. In het nieuwe gedeelte is aandacht besteed aan de (kwaliteit van) de openbare ruimte, terwijl in de verouderde aanloopstraten het onderhoud en de kwaliteit ondermaats is. Deels heeft dit te maken met de functie van de deelgebieden. Zo is bijvoorbeeld de Neringpassage voor een groot deel gericht op de dagelijkse boodschappen, mensen komen hier doelgericht winkelen. De Promesse is op niet-dagelijks gericht (veelal mode), waardoor de bezoekers ook bepaalde eisen stellen aan de verblijfskwaliteit omdat een gedeelte van de bezoekers daar komt om te 'funshoppen'.
- Naast de winkelfunctie zijn er ook andere functies te vinden in en om Stadshart. Er zijn ruim voldoende horecagegelegenheden aanwezig op en om de locatie. Ook zijn er enkele culturele functies te vinden.
- De organisatiegraad in Stadshart is redelijk. Er is een Stichting Ondernemers Stadshart, die ook een eigen website heeft waar veel info te vinden is over bijvoorbeeld openingstijden en evenementen.

Figuur 22: Impressie Stadshart



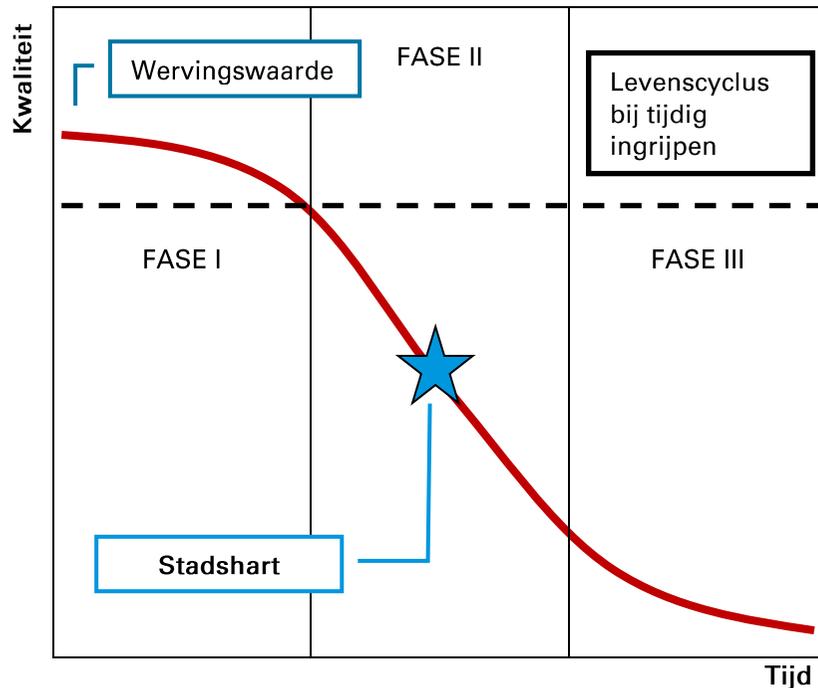
### Toekomstwaarde

Naast een aantal harde indicatoren die inzicht geven in het economisch presteren van de locatie kijken we bij deze indicatoren naar de toekomstwaarde van de locatie. We gaan daarbij in op de (ruimtelijke) potentie van een gebied om nieuwe vastgoedontwikkeling te faciliteren. Ook geven we inzicht in waar de locatie zich bevindt op de lijn van de levenscyclus van retaillocaties. Aan deze indicator hangt geen score vast.

- Het Stadshart is duidelijk in ontwikkeling. De laatste jaren is met nieuwe vastgoedontwikkelingen geprobeerd om het gebied een nieuwe impuls te geven. In de ontwikkeling van werkgelegenheid, maar vooral in het aantal vestigingen is dit goed terug te zien. Het aantal detailhandelsvestigingen heeft een sterker aandeel gekregen in het Stadshart.
- Daartegenover staat dat het verschil tussen verschillende deelgebieden in het Stadshart erg groot is. De gebieden buiten de hoofdwinkelstructuur, de (A2- en) B-locaties, kennen een matige tot slechte ruimtelijke kwaliteit en hier is ook veel incourant winkelvastgoed te vinden.

- De resultaten van de EER analyse zijn samen te vatten in de positie van Stadshart in de economische levenscyclus van retaillocaties (zie figuur 21). Stadshart bevindt zich in fase 2 van de levenscyclus. Dit betekent dat er sprake is van (lichte) veroudering en dat de kwaliteit op bepaalde plekken sterk terugloopt. Vanuit kostenoptiek is deze fase relatief onaantrekkelijk voor ingrijpen, omdat het vastgoed vaak nog een relatief hoge economische waarde heeft.

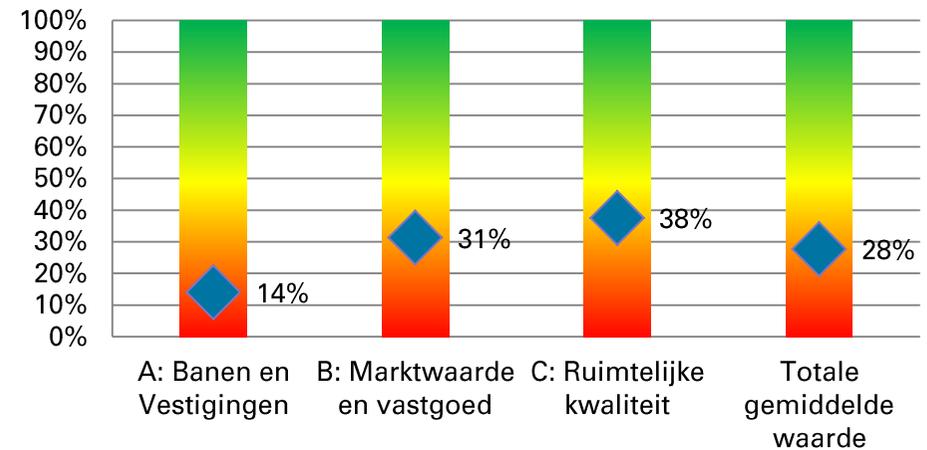
Figuur 23: Economische levenscyclus van retaillocaties



### 3. EER-waarde van kantoorlocatie Lelycentre sterk benedengemiddeld

De huidige waarde van kantoorlocatie Lelycentre is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de kantoorlocatie op dit moment. Voor Lelycentre is deze economische waarde sterk benedengemiddeld: 0,28 (of 28% van de totale score).

Figuur 24: Scoreoverzicht Lelycentre



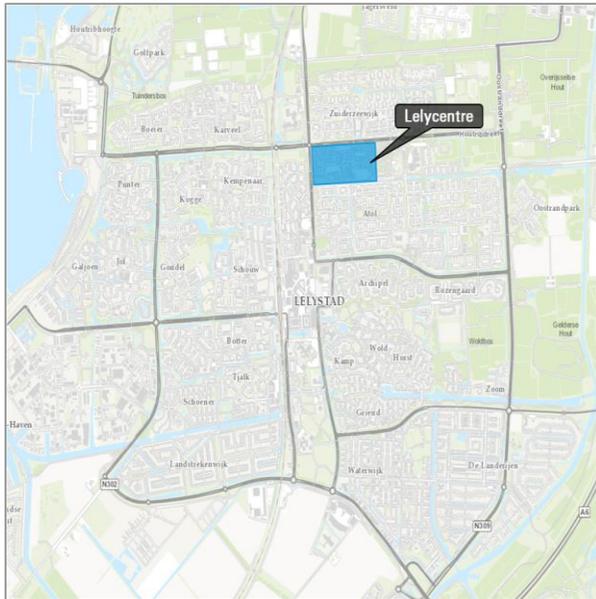
Het feit dat zowel de werkgelegenheid als het aantal vestigingen daalt op het Lelycentre, er een zeer lage opnamedynamiek is, de locatie een lage arbeidsproductiviteit kent en de bereikbaarheid voor een kantoorlocatie matig is, maakt dat de score voor Lelycentre zeer laag is.

#### Locatieprofiel Lelycentre

*Verouderde en sterk gemengde locatie in stedelijk gebied*

Kantorenlocatie Lelycentre ligt ten noordoosten van het stadscentrum van Lelystad. Het gebied is het historische oude centrum van Lelystad, gebouwd eind jaren zestig. Het is een zeer gemengd gebied, dat naast vele sectoren, ook veel vastgoedmarkten herbergt. Naast kantoorruimte is er namelijk ook veel winkelruimte en woonruimte in het gebied aanwezig.

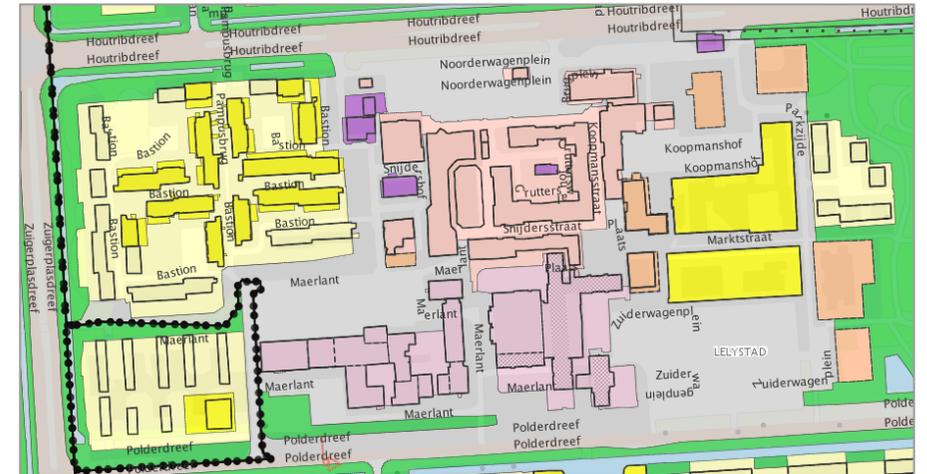
Figuur 25: Ligging Lelycentre in Lelystad



Het gehele gebied (tussen de Houtribdreef, Zuigerplasdreef, Polderdreef en Parkdreef) bestaat uit zo'n 85.000 m<sup>2</sup>. We focussen ons in deze rapportage echter alleen op Lelycentre als kantoorlocatie. De voorraad kantoorruimte van de kantorenlocatie is circa 67.000 m<sup>2</sup>. Er zijn een aantal grote organisaties gevestigd, zoals de Politie Verkeershandhaving, Centraal Bureau SKL (Stichting Kinderopvang), Rijkswaterstaat Waterdienst en een aantal afdelingen van de GGD.

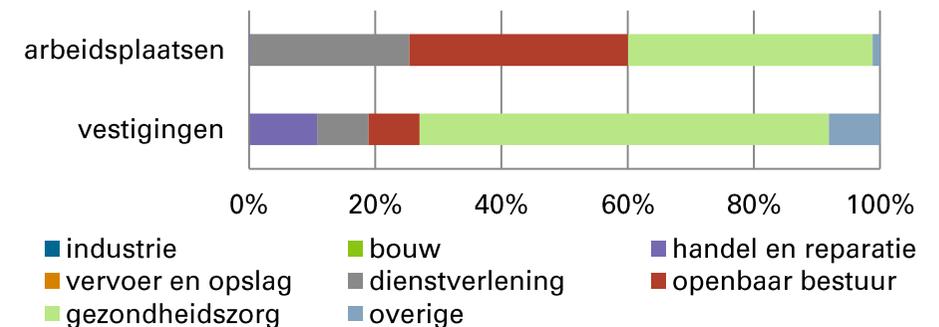
In figuur 24 is een uitsnede te zien van het vigerende bestemmingsplan. Daarin is te zien dat het kantorengedeelte (paars) zich concentreert aan de zuidkant van het gebied, langs de Polderdreef en aan het Zuiderwagenplein. Ten noorden daarvan bevindt zich winkelcentrum Lelycentre (lichtrood/roze). Aan de oostkant van het gebied bevinden zich zowel woon- als gezondheidszorgfuncties (geel en oranje). De westkant van het gebied bestaat volledig uit woonfuncties, waarbij in het zuidwestelijke deel in de afgelopen jaren het kantorencomplex Waterwijzer is gesloopt (hierin zaten het voormalige Domeinen + Belastingdienst) en plaats heeft gemaakt voor wonen. Gezamenlijk bieden de in totaal 37 vestigingen in het kantorengedeelte werk aan 1.858 personen. De belangrijkste sectoren qua werkgelegenheid zijn gezondheidszorg, openbaar bestuur en zakelijke dienstverlening. Wat betreft aantal vestigingen is de gezondheidszorg de belangrijkste sector.

Figuur 26: Overzicht van de locatie Lelycentre



Lelycentre is omringd door de wegen Houtribdreef, Zuigerplasdreef, Polderdreef en Parkdreef. De Houtribdreef en Zuigerplasdreef zijn binnen Lelystad belangrijke doorgaande wegen, maar het gebied kent eigenlijk geen zichtlocaties voor kantoren. Voor een kantorenlocatie is de bereikbaarheid matig; de A6 ligt op circa 10 minuten rijden.

Figuur 27: samenstelling vestigingen en werkgelegenheid naar sector



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

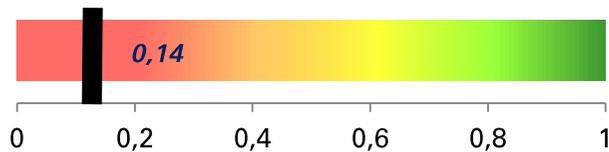
## Indicator A: Banen & Vestigingen

### Toelichting score

Kantorenlocatie Lelycentre heeft een sterk benedengemiddelde score op de indicator banen & vestigingen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Lelycentre kennen de volgende scores:

- een beperkt aandeel in de totale werkgelegenheid van de gemeente;
- een benedengemiddeld indirect werkgelegenheidseffect;
- een daling in zowel aantal arbeidsplaatsen als aantal vestigingen.

Figuur 28 De score op de indicator banen en vestigingen

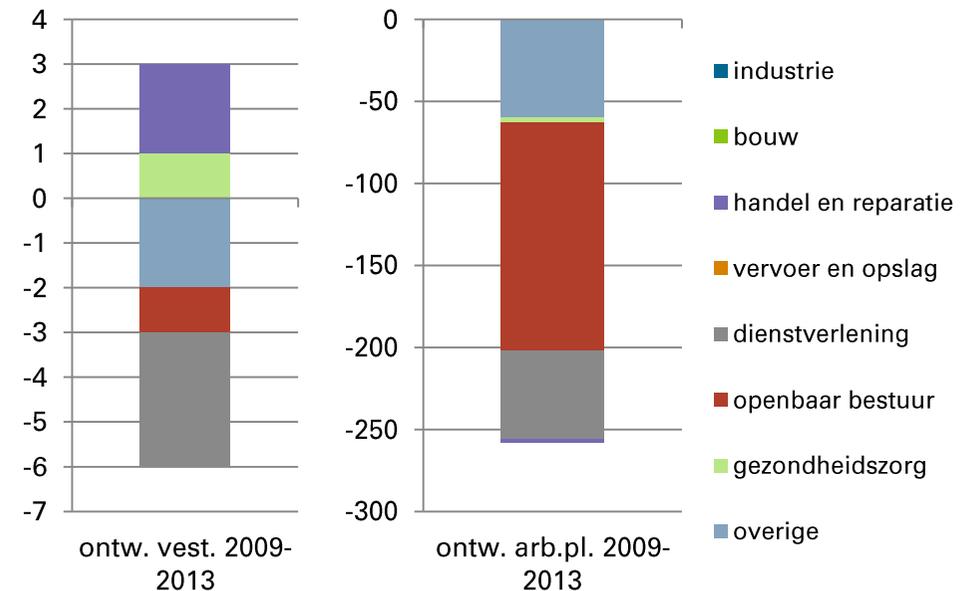


### Analyse van score

- Op kantorenlocatie Lelycentre zijn 1.858 personen werkzaam. De grootste sector op de locatie is openbaar bestuur (59%) en de gezondheidszorg (39%). Er zijn zes vestigingen met meer dan 100 werknemers die gezamenlijk zo'n 90% van de werkgelegenheid voor hun rekening nemen. Dit zijn de Politie Verkeershandhaving, Rijkswaterstaat Waterdienst, Centraal Bureau SKL, GGD, Rijkswaterstaat IJsselmeergebied, De Uiterton en Bureau Jeugdzorg. Wat betreft aantal vestigingen is de gezondheidszorg de grootste sector (65%).
- Binnen de gemeente is het gebied van beperkt belang voor de werkgelegenheid. Bijna 5% van de arbeidsplaatsen in de gemeente is gevestigd op Lelycentre. Het aantal kantoorbanen op Lelycentre als aandeel van het totaal aantal kantoorbanen in Lelystad is een stuk lager (15%) dan de voorraad kantoorruimte op Lelycentre als aandeel in de totale kantorenvoorraad in Lelystad (29%). Wat dat betreft scoort het gebied aanzienlijk lager dan het gemiddelde.

- Bedrijven op Lelycentre kennen een benedengemiddeld multipliereffect van 1,36. Dit staat voor één arbeidsplaats bij de bedrijven zelf die leidt tot 0,36 arbeidsplaatsen bij andere bedrijven. Bij deze indirecte werkgelegenheid kan gedacht worden aan arbeidsplaatsen in bijvoorbeeld dienstverlenende sectoren, zoals schoonmaak, administratie, onderhoud en beheer of horeca. We hebben berekend dat de kantorenlocatie goed is voor circa 680 indirecte arbeidsplaatsen.
- Het aantal vestigingen is tussen 2009 en 2013 gedaald van 40 naar 37. Het aantal banen daalde ten opzichte van 2009 met circa 12% (258 banen).

Figuur 29: Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen Lelycentre naar sector 2009-2013



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

- Het valt op dat de sectoren op de locatie zonder uitzondering krimpen qua werkgelegenheid. Openbaar bestuur is de grootste krimpsector. In de afgelopen vijf jaar liep het aantal arbeidsplaatsen in deze sector met 142 terug, een daling van zo'n 11%. Ook in de sectoren zakelijke dienstverlening (55 banen minder) en overige dienstverlening (54 banen minder) daalde de werkgelegenheid.

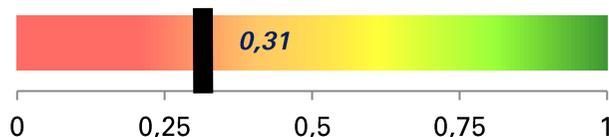
#### Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed

##### Toelichting score

Ook op de indicator marktwaarde & vastgoed heeft Lelycentre een benedengemiddelde score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Lelycentre kennen de volgende scores:

- een benedengemiddelde huurprijsontwikkeling;
- een zeer beperkt aandeel in de totale opname binnen de gemeente (ten opzichte van de voorraad);
- een relatief lage leegstand (aanbod) ten opzichte van de gemeente;
- een benedengemiddelde arbeidsproductiviteit.

Figuur 30: De score op de indicator marktwaarde en vastgoed



##### Analyse van score

- Voor kantoorruimte is de huurprijsontwikkeling op basis van gerealiseerde transacties moeilijk te analyseren, omdat er een zeer beperkt aantal transacties bekend is. Duidelijk is echter wel dat de prijzen voor kantoorruimte in het gebied onder druk staan. Gemiddeld wordt er zo'n € 85 tot € 90 per m<sup>2</sup> bvo kantoorruimte betaald, terwijl dit voor Lelystad € 95 tot € 100 is (op basis van bureauexpertise, vastgoedrapportages en gegevens van Funda in Business en PropertyNL). De prijzen daalden op

Lelycentre ten opzichte van 2009 met zo'n 25%, terwijl voor de gehele gemeente een daling van circa 20% te zien is.

- Tussen 2009 en 2013 is er nauwelijks kantoorruimte opgenomen op locatie Lelycentre. Er is slechts één transactie van 240 m<sup>2</sup> bekend. In de vijf jaar daarvoor werd er nog 4.300 m<sup>2</sup> opgenomen. In de gemeente Lelystad als geheel ging het in de periode 2009 tot 2013 om circa 8.000 m<sup>2</sup>. Daaruit blijkt dat de aantrekkingskracht van Lelycentre als kantoorlocatie beperkt is.
- Er wordt momenteel 5.500 m<sup>2</sup> aangeboden via Funda in Business (8% van de totale voorraad). Dit is boven frictiehoogte, maar relatief gezien scoort de locatie daarmee niet slecht. Het leegstandspercentage in de gemeente ligt rond 21,5%. We willen er wel op wijzen dat er op Lelycentre sprake kan zijn van verborgen leegstand; ruimte die op dit moment niet via openbare kanalen en vastgoedwebsites wordt aangeboden, maar desalniettemin ongebruikt is. Zo gebruikt Rijkswaterstaat in het Smedinghuis op dit moment 24.700 m<sup>2</sup> van het gehele pand (30.700 m<sup>2</sup>).
- De toegevoegde waarde per arbeidsplaats en vestiging is op Lelycentre benedengemiddeld. Het gaat om een gemiddelde arbeidsproductiviteit rond € 53.000. In de regio is dit gemiddeld rond € 80.000. De lage arbeidsproductiviteit voor het Lelycentre is te verklaren door het hoge aantal arbeidsplaatsen in de (semi-)publieke sector zitten (sectoren met een relatief lage arbeidsproductiviteit). Alsnog wordt op Lelycentre een toegevoegde waarde gecreëerd van zo'n € 100 miljoen.

Tabel 1: voorbeelden leegstaande panden Lelycentre

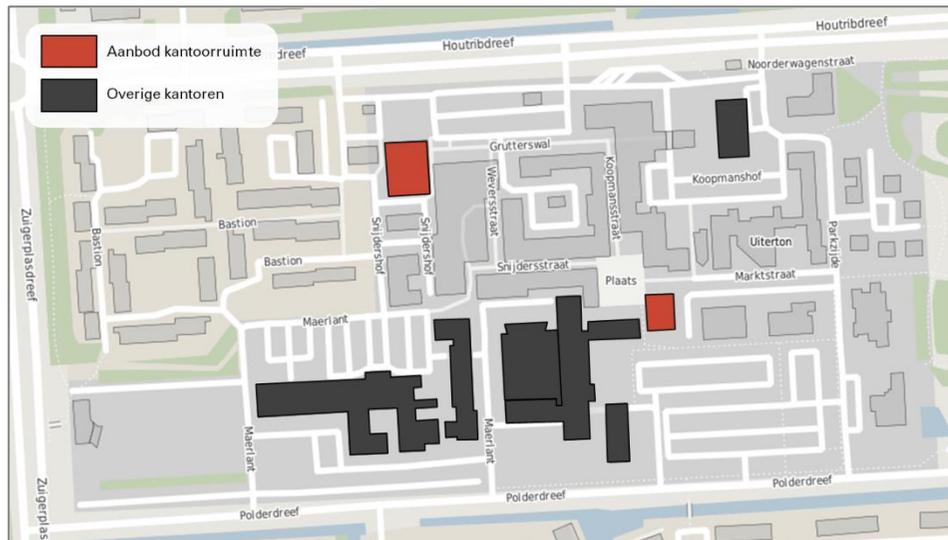
Object	Kenmerken
Maerlant 16	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 800 m<sup>2</sup> te huur</li> <li>• € 80 per m<sup>2</sup> per jaar</li> <li>• Bouwjaar: 1971 - 1980</li> <li>• Langer dan 6 maand aangeboden</li> </ul>



<p>Plaats 9</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.045 m<sup>2</sup> te huur</li> <li>• € 120 per m<sup>2</sup> per jaar</li> <li>• Bouwjaar: 1991 - 2000</li> <li>• Langer dan 6 maand aangeboden</li> </ul>
<p>Noorderwagenplein 6</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.405 m<sup>2</sup> te huur</li> <li>• € 85 per m<sup>2</sup> per jaar</li> <li>• Bouwjaar: 1981 - 1990</li> <li>• Langer dan 6 maand aangeboden</li> <li>• Voormalig pand Inspectie voor Verkeer en Waterstaat</li> </ul>

Bron: Funda in Business, september 2014.

Figuur 31: Aanbod kantoorruimte Lelycentre



Bron: Funda in Business, 2014.

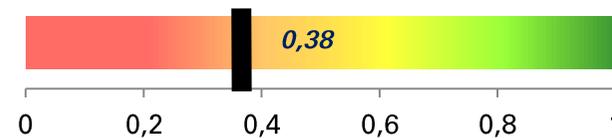
Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit

Toelichting score

Op de indicator ruimtelijke kwaliteit heeft Lelycentre een licht benedengemiddelde score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Lelycentre kennen de volgende scores:

- matige autobereikbaarheid;
- slechte OV-bereikbaarheid;
- gemiddelde gebouwkwaliteit en uitstraling;
- gemiddeld aantal extra voorzieningen.

Figuur 32: De score op de indicator ruimtelijke kwaliteit



Analyse van score

- Lelycentre ligt vanaf het Zuiderwagenplein op circa 10 minuten rijden van de A6. Dit is voor een kantoorlocatie relatief ver, zeker gezien de regionale functie die een aantal gevestigde organisaties heeft. De N302 en N309 zijn binnen circa 5 minuten te bereiken. Daarnaast zijn er aan de zuidkant van Lelycentre voldoende parkeermogelijkheden, voornamelijk aan het Zuiderwagenplein.
- Er bevinden zich meerdere bushaltes langs het gebied met in totaal tien buslijnen, waarvan de meesten twee keer per uur rijden. Een klein nadeel is dat de bushaltes zich aan de noord- en westkant van het gebied bevinden, terwijl de grotere kantoren zich aan de zuidoostkant bevinden (5 a 10 minuten lopen). Het treinstation van Lelystad, met treinen richting Den Haag/Rotterdam/Vlissingen, Leeuwarden/Groningen, Amsterdam en Zwolle ligt op relatief grote afstand (vanaf het stationsplein naar Zuiderwagenplein

is zo'n 2 kilometer). De OV-bereikbaarheid is dus slecht, met name voor kantoren die een grote waarde hechten aan nabijheid van een station.

- De gebouwkwaliteit en uitstraling van het gebied zijn van gemiddeld niveau. Het gebied is het historische centrum van Lelystad en gebouwd in de jaren zestig. De meeste kantoorpanden aan de zuidkant zijn gebouwd in de jaren zeventig. Dit is terug te zien in de kwaliteit en uitstraling van deze panden. Het Zuiderwagenplein is echter vrij recent heringericht en vanwege de relatief nieuwe panden aan de noordzijde van de parkeerplaatsen is de uitstraling hier wel verbeterd. Daarnaast is er rondom de kantoren relatief veel groen aanwezig. Het terrein kent overigens geen zichtlocaties.
- Mede dankzij het sterk gemengde karakter van het gebied zijn er een aantal extra voorzieningen aanwezig. Zo zijn er genoeg horecagelegenheden aanwezig, zijn er sportvoorzieningen (fitness) en zijn er mogelijkheden voor kinderopvang. Ook is het stadspark op loopafstand. De organisatiegraad in het gebied lijkt echter vrij laag te zijn.

Figuur 33: Impressie kantoren Lelycentre



#### Indicator D: Toekomstwaarde

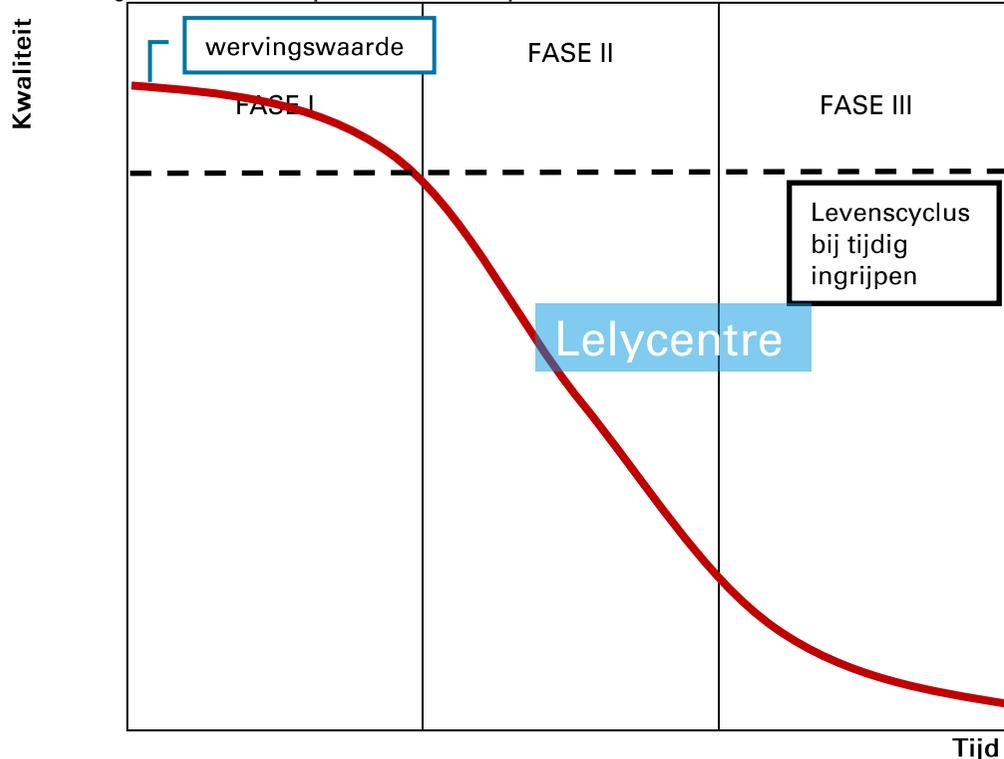
Naast een aantal harde indicatoren die inzicht geven in het economisch presteren van de locatie kijken we bij deze indicatoren naar de toekomstwaarde van de locatie. We gaan daarbij in op de (ruimtelijke) potentie van een gebied om nieuwe vastgoedontwikkeling te faciliteren. Ook geven we inzicht in waar de locatie zich bevindt op de lijn van de levenscyclus van kantorenlocaties. Aan deze indicator hangt geen score vast.

- Lelycentre is zo'n 67.000 m<sup>2</sup> in omvang. We achtten nieuwe kantoorontwikkeling, gezien de analyse voor Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed, zeer onwaarschijnlijk en onverstandig. Dat blijkt ook uit het feit dat kantorencomplex Waterwijzer (aan de zuidwestkant van het gebied) recentelijk is gesloopt en een bestemmingswijziging naar wonen heeft gekregen. Verder geldt dat er ook veel leegstand (ruim boven frictieniveau) op de locatie aanwezig is (ook in de rest van het gebied, voornamelijk in

het winkelcentrum). De toekomst van Lelycentre ligt niet in het creëren van meer kantoorruimte om uitbreidingswensen van bedrijven te stimuleren maar eerder in het opzoeken en benutten van kansen om herontwikkeling van bestaand vastgoed. Daarbij moet goed geanalyseerd worden voor welke functies er nog marktruimte is.

- In het kort concluderen we dat Lelycentre als kantoorlocatie zich aan het einde van fase 2 van de levenscyclus bevindt (zie figuur 32). Lelycentre kampt immers met veroudering, een matige bereikbaarheid en een teruglopende werkgelegenheid en toenemende leegstand. De kans is groot dat zonder ingrijpen de markt- en gebruikswaarde van de locatie naar de toekomst dan ook verder afneemt.

Figuur 34: score van Lelycentre in de levenscyclus van kantoorlocaties

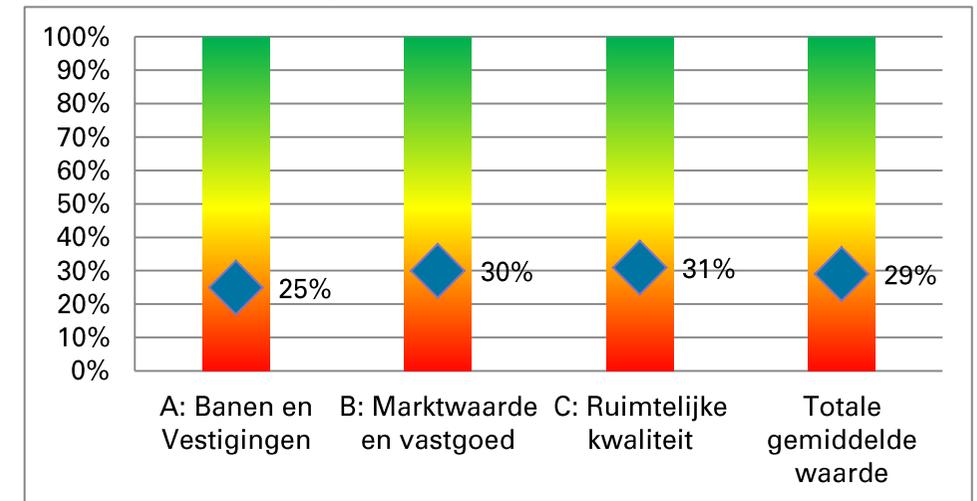


#### 4. EER-waarde van retaillocatie Lelycentre sterk benedengemiddeld

De huidige waarde van retaillocatie Lelycentre is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de retaillocatie op dit moment. Voor Lelycentre is deze economische waarde sterk benedengemiddeld: 0,29 (of 29% van de totale score).

Het feit dat de kwaliteit van de openbare ruimte en het vastgoed laag is, er een zeer lage opnamedynamiek is, de bereikbaarheid matig is en zowel de werkgelegenheid als het aantal vestigingen licht dalen, maakt dat de score voor Lelycentre erg laag is.

Figuur 35: Scoreoverzicht Lelycentre



#### Locatieprofiel Lelycentre

*Verouderde en sterk gemengde locatie in stedelijk gebied*

Retaillocatie Lelycentre ligt ten noordoosten van het stadscentrum van Lelystad. Het gebied is het historische oude centrum van Lelystad, gebouwd eind jaren zestig. Het is een gemengd gebied, dat naast vele sectoren, ook veel vastgoedmarkten herbergt. Naast winkelruimte is er namelijk ook veel kantoorruimte en woonruimte in het gebied aanwezig.

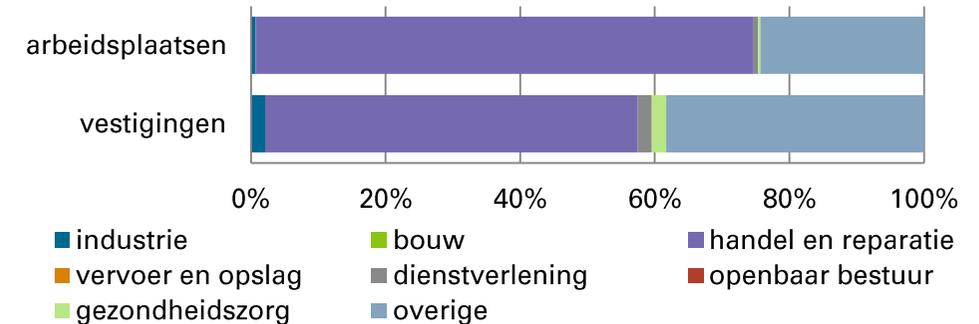
We focussen in deze rapportage alleen op Lelycentre als retaillocatie. De voorraad winkelruimte van Lelycentre is circa 10.000 m<sup>2</sup>. Er zijn bijna 50 winkels te vinden, waarvan zo'n 30 winkels detailhandels-vestigingen betreffen. De rest is dienstverlenend (bv kappers, schoonheidssalon) en horeca. De grootste winkel is de Albert Heijn, wat daarmee ook de grootste trekker is in het winkelcentrum.

In figuur 13, blz 10 is een uitsnede te zien van het vigerende bestemmingsplan. Daarin is te zien dat het winkelcentrum (lichtrood/roze) zich aan de noordzijde bevindt, aan het Noorderwagplein. Ten zuiden daarvan staan kantoorgebouwen. Aan de oostkant van het gebied bevinden zich zowel woon- als gezondheidszorgfuncties (geel en oranje). De westkant van het gebied bestaat volledig uit woonfuncties.

Gezamenlijk bieden de vestigingen in het retailgedeelte werk aan bijna 300 mensen. De belangrijkste sectoren qua werkgelegenheid zijn handel en reparatie (in dit geval dus vooral detailhandel), horeca en overige dienstverlening (hoofdzakelijk kapperszaken).

Lelycentre is omringd door de wegen Houtribdreef, Zuigerplasdreef, Polderdreef en Parkdreef. De Houtribdreef en Zuigerplasdreef zijn binnen Lelystad belangrijke doorgaande wegen. Direct tegenover het winkelcentrum, aan het Noorderwagplein, ligt een groot parkeerterrein. Voor een retaillocatie is de ov-bereikbaarheid matig; Station Lelystad ligt op een kleine vijf minuten rijden. Er is wel een bushalte aan de Noorderwagstraat. Vanaf het station rijdt er elke tien minuten een bus die in ongeveer een kwartier naar het Lelycentre rijdt.

Figuur 36: Samenstelling vestigingen en werkgelegenheid naar sector



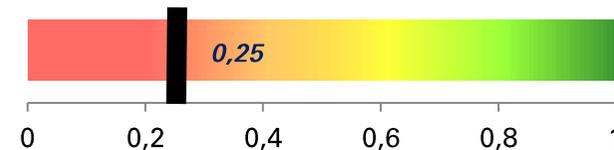
Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

#### Indicator A: Banen & Vestigingen

##### Toelichting score

Retaillocatie Lelycentre heeft een sterk benedengemiddelde score op de indicator banen & vestigingen, vooral vanwege een afname in zowel banen als vestigingen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Lelycentre kennen de volgende scores:

Figuur 37: De score op de indicator banen en vestigingen



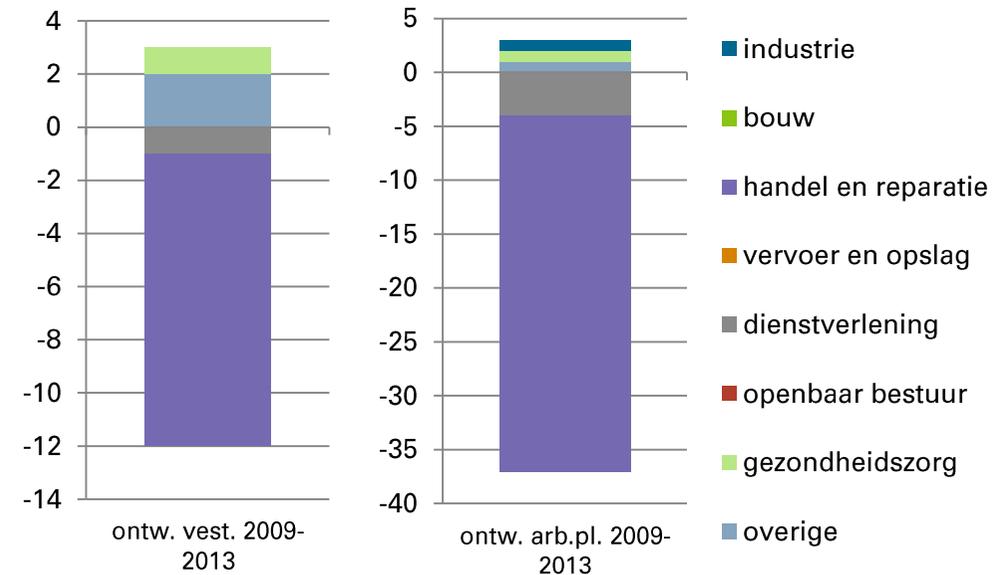
##### Analyse van score

- Op retaillocatie Lelycentre zijn 296 personen werkzaam. De grootste sector op de locatie is handel en reparatie (detailhandel) met 74% van de arbeidsplaatsen. Daarnaast zit zo'n 16% van de werkgelegenheid in de horeca en zo'n 7% in overige dienstverlening (hoofdzakelijk kapperszaken). 35% van de werkgelegenheid op Lelycentre (102 arbeidsplaatsen) wordt

gecreëerd door de drie supermarkten in het winkelcentrum (Albert Heijn, Lidl en DekaMarkt).

- Binnen de gemeente is de locatie van beperkt belang voor de werkgelegenheid. Nog geen 1% van de arbeidsplaatsen in de gemeente is gevestigd op Lelycentre. Het aantal retailbanen op Lelycentre als aandeel van het totaal aantal retailbanen in Lelystad is 7%. Dat is redelijk in verhouding met de omvang: de omvang van de locatie (in oppervlakte) is circa 8% van de totale winkelvoorraad van Lelystad. Wat dat betreft scoort het gebied gemiddeld.
- Lelycentre is goed voor circa 80 indirecte arbeidsplaatsen (uitgaande van een gemiddelde multiplier van 0,28 voor detailhandel). Bij deze indirecte werkgelegenheid kan gedacht worden aan arbeidsplaatsen in bijvoorbeeld dienstverlenende sectoren, zoals schoonmaak, administratie, onderhoud en beheer, maar ook bijvoorbeeld in productie en transport.
- Het aantal vestigingen is tussen 2009 en 2013 gedaald van 56 naar 47 (- 16%). In Lelystad als geheel steeg het aantal vestigingen juist met bijna 20%.
- Het aantal banen daalde ten opzichte van 2009 met circa 10% (34 banen). In Lelystad als geheel bleef de werkgelegenheid ongeveer op hetzelfde niveau.
- Het valt op dat de afname in werkgelegenheid en vestigingen voor het grootste deel voor rekening komt van de detailhandel. Het aantal vestigingen nam in deze sector met 30% af (11 vestigingen) en het aantal arbeidsplaatsen met 13% (33 arbeidsplaatsen). Het aantal horecazaken en dienstverlenende bedrijven bleef nagenoeg gelijk.

Figuur 38: Ontwikkeling werkgelegenheid en vestigingen Lelycentre naar sector 2009-2013



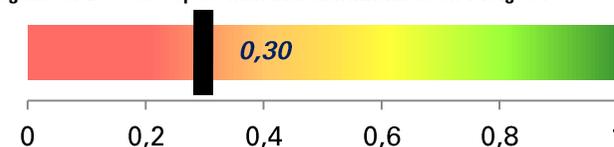
Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking: Stec Groep, 2014

#### Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed

##### Toelichting score

Ook op de indicator marktwaarde & vastgoed heeft Lelycentre een benedengemiddelde score. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark. De subindicatoren voor Lelycentre kennen de volgende scores:

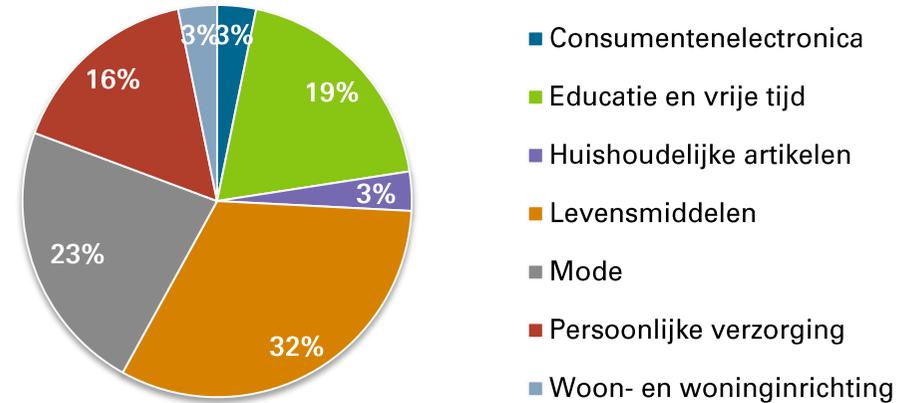
Figuur 39: De score op de indicator marktwaarde en vastgoed



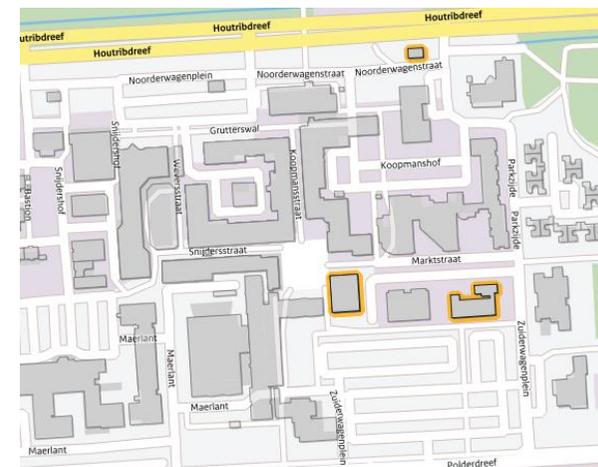
*Analyse van score*

- Er is de afgelopen vijf jaar geen enkele transactie geregistreerd op Lelycentre. Het is daardoor lastig om de huurprijsontwikkeling in kaart te brengen. Duidelijk is wel dat de prijzen voor winkelruimte op Lelycentre onder druk staan. Dit heeft ook te maken met recente ontwikkelingen in het Stadshart van Lelystad, waar veel nieuw en modern winkelvastgoed is toegevoegd aan de voorraad. De vraagprijs voor winkelruimte in het winkelcentrum ligt momenteel rond € 155 per vierkante meter, terwijl dit in het Stadshart gemiddeld zo'n € 190 - € 200 is.
- Tussen 2009 en 2013 is er nauwelijks winkelruimte opgenomen op locatie Lelycentre. Er is zoals gezegd geen enkele transactie bekend. Er zijn vermoedelijk wel enkele units verhuurd zonder dat deze gemeld zijn, maar de opname van winkelruimte is dus beperkt.
- Er wordt momenteel circa 500 m<sup>2</sup> aangeboden via Funda in Business, zo'n 5% van de totale voorraad. Dit is rond frictieleegstand. De leegstand is lager dan gemiddeld in Lelystad, waardoor de locatie hierop goed scoort. We willen er wel op wijzen dat er op Lelycentre sprake kan zijn van verborgen leegstand; ruimte die op dit moment niet via openbare kanalen en vastgoedwebsites wordt aangeboden, maar desalniettemin ongebruikt is.
- Wat betreft branchemix scoort Lelycentre licht benedengemiddeld. Dat komt vooral door het hoge aandeel 'dagelijks'. Bijna de helft van de detailhandelsvestigingen valt binnen de categorie dagelijks. Voor een retaillocatie heeft Lelycentre naar verhouding weinig vestigingen uit de modebranche en de consumenten elektronica. Als locatie is Lelycentre het best te typeren als een grootschalig wijkwinkelcentrum.
- Opvallend is dat er nauwelijks vastgoedontwikkelingen hebben plaatsgevonden in het gebied (zie figuur 38). Het winkelcentrum is sterk verouderd (gebouwd in de jaren '60) en dit is terug te zien in de kwaliteit en uitstraling van het gebied en het vastgoed. Dit komt de verhuurbaarheid van de winkelruimte niet ten goede.

Figuur 40: Branchemix Lelycentre



Figuur 41: Vastgoedontwikkeling: panden gebouwd na 2000



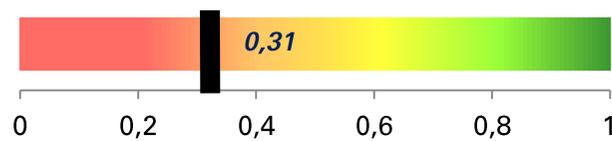
Bron: BAG-viewer, 2014

### Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit

#### Toelichting score

Op de indicator ruimtelijke kwaliteit heeft Lelycentre een benedengemiddelde score, met name als gevolg van de lage gebiedskwaliteit, beperkte uitstraling van het vastgoed en matige bereikbaarheid. De eindscore wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark

Figuur 42: De score op de indicator ruimtelijke kwaliteit



#### Analyse van score

- Lelycentre ligt op circa 10 minuten rijden van de A6. Dit maakt de winkellocatie slecht via de weg omsloten voor de regionale consument. De N302 en N309 zijn binnen circa 5 minuten te bereiken. Voor de inwoner van Lelystad is de winkellocatie als gevolg van haar ligging aan de Houtribdreef wel goed bereikbaar.
- Lelycentre biedt voldoende parkeermogelijkheden, het grootste parkeerterrein is het Noorderwagenvlein dat zich bevindt ten noorden van Lelycentre. Het parkeertarief bedraagt € 1,60 per twee uur of een dagkaart voor € 3,00.
- Er bevinden zich meerdere bushaltes langs het gebied met in totaal tien buslijnen, waarvan de meesten twee keer per uur rijden. Het merendeel van de buslijnen is binnen 2 minuten te bereiken, een drietal lijnen ligt op 5 minuten lopen. Het treinstation van Lelystad, met treinen richting Den Haag/Rotterdam/Vlissingen, Leeuwarden/Groningen, Amsterdam en Zwolle ligt op relatief grote afstand (vanaf het stationsplein naar Zuiderwagenvlein is circa 2 kilometer). De OV-bereikbaarheid is dus matig en met name gericht op de lokale consument; de bereikbaarheid via trein is beperkt.

- De ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebied is van laag niveau. Lelycentre is het historische centrum van Lelystad en dateert uit 1967. Hoewel er in het gebied geïnvesteerd is blijft een gedateerde uitstraling zichtbaar. Het winkelcentrum kent weinig groene structuren en laagwaardige openbare ruimte en bebouwing. Ook veel omringende gebouwen (wonen, kantoren) zijn gebouwd in de jaren '70 en zijn van beperkte kwaliteit. Genoemde factoren maken het een voor de funshopper minder interessant gebied. Hieraan draagt bij dat het winkelcentrum weinig filiaalbedrijven huisvest evenals weinig bedrijven in de mode- en luxebranche.
- Als gevolg van het sterk gemengde karakter van het gebied zijn er een aantal extra voorzieningen aanwezig. Zo krijgt het winkelcentrum aanloop vanuit de omliggende kantoorlocaties, zijn er een heel aantal horecagelegenheden aanwezig en bevinden zich sport- en zorgvoorzieningen (fitness, dans, huisarts, tandarts) in het gebied. Ook het stadspark bevindt zich op loopafstand.
- De organisatiegraad binnen Lelycentre is redelijk. Er bestaat een winkeliersvereniging die organisatorische zaken regelt en zo nu en dan evenementen organiseert. Zij is tevens beheerder van de website.

Figuur 43: Impressie retaillocatie Lelycentre

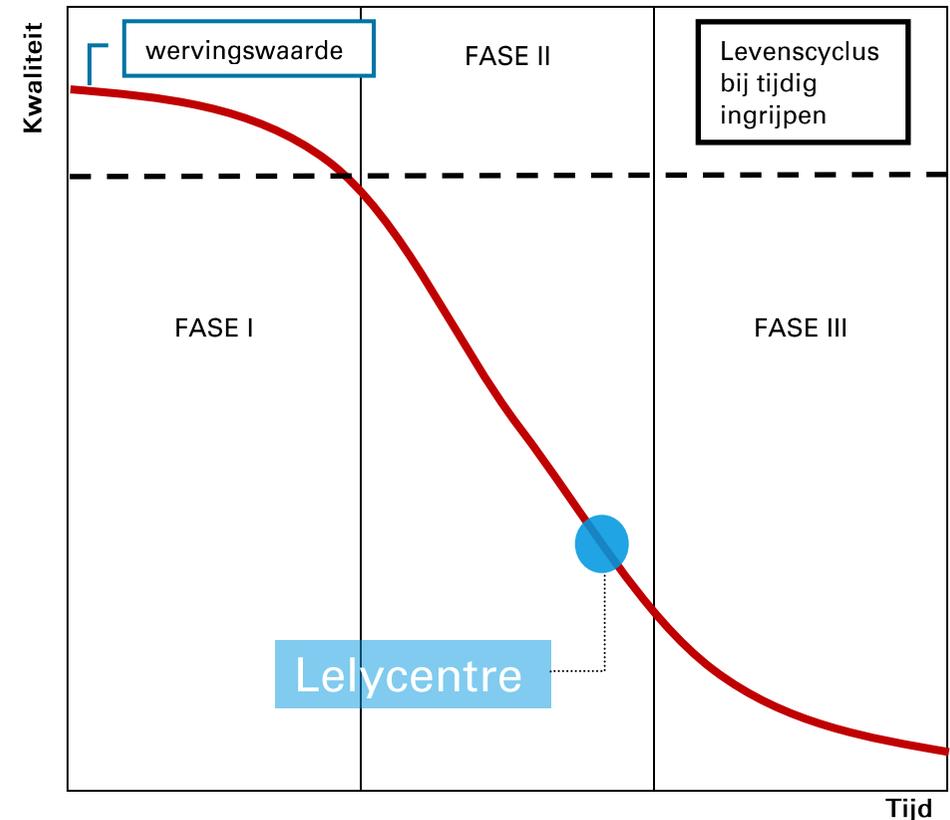


#### Indicator D: Toekomstwaarde

Naast een aantal harde indicatoren die inzicht geven in het economisch presteren van de locatie kijken we bij deze indicatoren naar de toekomstwaarde van de locatie. We gaan daarbij in op de (ruimtelijke) potentie van een gebied om nieuwe vastgoedontwikkeling te faciliteren. Ook geven we inzicht in waar de locatie zich bevindt op de lijn van de levenscyclus van retaillocaties. Aan deze indicator hangt geen score vast.

- Retaillocatie Lelycentre is zo'n 10.000 m<sup>2</sup> in omvang. Het gebied is redelijk bereikbaar voor de lokale consument en het leegstandspercentage bevindt zich op frictieniveau.
- Er kan worden geconcludeerd dat het gebied zich in een neerwaartse ontwikkeling bevindt. Sinds haar bouw in de jaren '60 vonden er nauwelijks vastgoedontwikkelingen plaats en ook de openbare ruimte is verouderd. Het aantal detailhandelsvestigingen in Lelycentre neemt af evenals het aantal arbeidsplaatsen. Ook de marktbeveging is beperkt; er vonden de laatste vijf jaar nauwelijks vastgoedtransacties plaats.
- De resultaten van de EER analyse zijn samen te vatten in de positie van Lelycentre in de economische levenscyclus van retaillocaties (zie figuur 42). Retaillocatie Lelycentre bevindt zich aan het einde van fase 2 van de levenscyclus. De locatie kampt met veroudering. Daarnaast zien we een licht teruglopend aantal detailhandelsvestigingen en afnemende werkgelegenheid. Zonder ingrijpen zal de markt- en gebruikswaarde van het gebied verder afnemen, maar vanuit kostenoptiek is het in deze fase relatief onaantrekkelijk om in te grijpen met gezien de nog relatief hoge vastgoedwaarden.

Figuur 44: score van Lelycentre in de levenscyclus van retaillocaties

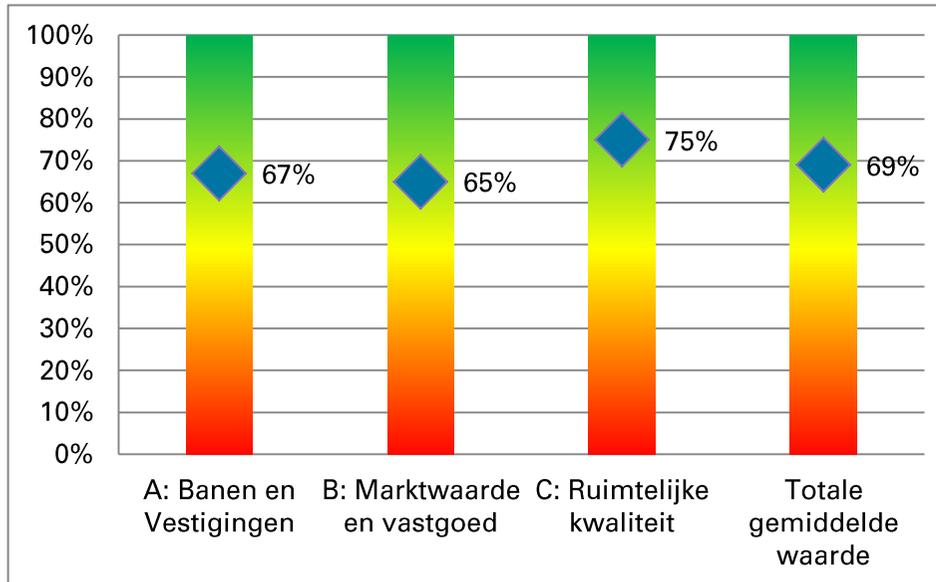


### 5. EER-waarde van Batavia Stad sterk bovengemiddeld

De huidige waarde van retaillocatie Batavia Stad is uitgedrukt in een score. Deze score geeft – op basis van objectief meetbare indicatoren – een oordeel over het (economische) presteren van de retaillocatie op dit moment. Voor Batavia Stad is deze economische waarde bovengemiddeld: 0,69 (of 69% van de totale score).

Het feit dat Bataviastad sterk is gegroeid in vestigingen en arbeidsplaatsen, maar ook in bezoekersaantallen en omzet, in combinatie met een prima uitstraling en ruimtelijke kwaliteit maakt dat de score voor Batavia Stad bovengemiddeld is.

Figuur 45: Scoreoverzicht Batavia Stad

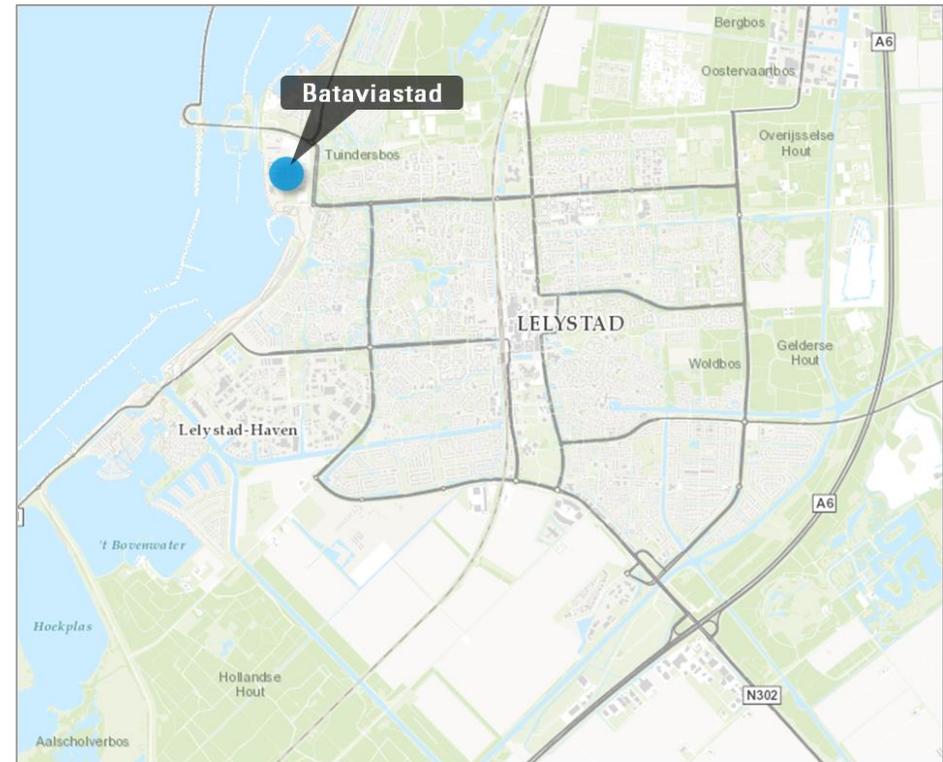


#### Locatieprofiel Batavia Stad

Batavia Stad is een *factory outlet center* bij Lelystad aan het Markermeer. Het was het eerste outlet center in Nederland, geopend in 2001. In 2008 en 2009 is het uitgebreid met een tweede en derde fase. Het outlet center is in privaat

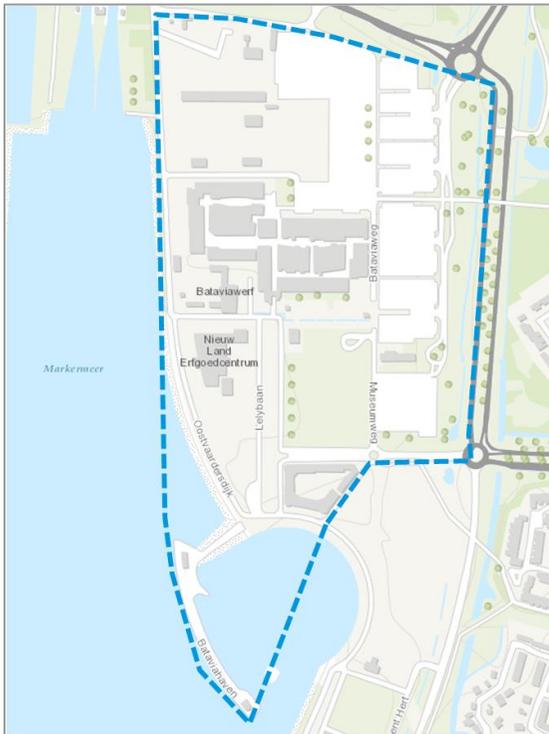
eigendom en bestaat momenteel uit zo'n 100 winkels. Er zijn plannen voor een nieuwe uitbreiding van circa 8.000 m<sup>2</sup>.

Figuur 46: Ligging Batavia Stad



Batavia Stad bestaat momenteel uit zo'n 26.000 m<sup>2</sup> winkelruimte en richt zich met name op het duurdere en luxe segment. Vrijwel alle winkels vallen onder de modebranche of zijn daar aan gerelateerd. Rondom Batavia Stad zijn nog een aantal andere voorzieningen op het gebied van leisure en cultuur, zoals de Bataviawerf (waar onder meer een replica van een VOC-schip te zien is) en het Nieuw Land Erfgoedcentrum (over het cultureel erfgoed van Flevoland).

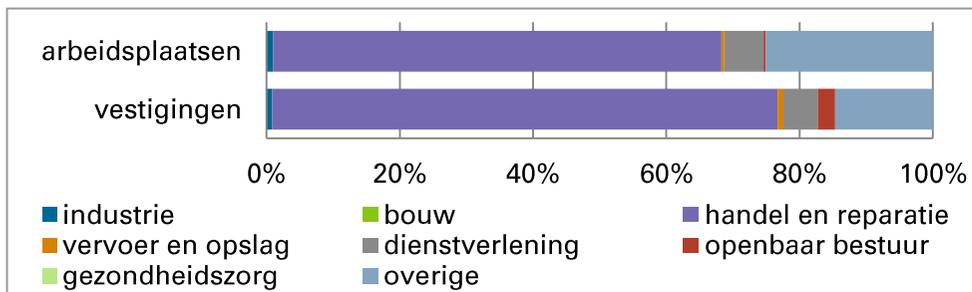
**Figuur47: Afbakening Batavia Stad**



In totaal zijn er 116 bedrijfsvestigingen in het gebied (inclusief Bataviawerf etc.), die werk bieden aan zo'n 890 mensen (data over 2013). De grootste sectoren wat betreft werkgelegenheid zijn detailhandel en horeca.

Batavia Stad ligt langs de N302 die aansluit op de A6. De oprit naar de snelweg ligt op zo'n 5 a 10 minuten rijden, Almere op zo'n 30 minuten en Amsterdam op zo'n drie kwartier. Vanaf Station Lelystad rijden twee buslijnen (3 en 7) rechtstreeks, in ruim 10 minuten, naar Batavia Stad.

**Figuur 48: Samenstelling arbeidsplaatsen en vestigingen naar sector Batavia Stad**



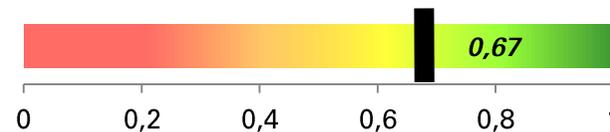
Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking Stec Groep, 2014

**Indicator A: Banen & Vestigingen**

*Toelichting score*

Batavia Stad heeft een bovengemiddelde score op de indicator banen & vestigingen, vooral vanwege de sterke ontwikkeling van de werkgelegenheid. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark.

**Figuur 49: de score op de indicator banen en vestigingen:**



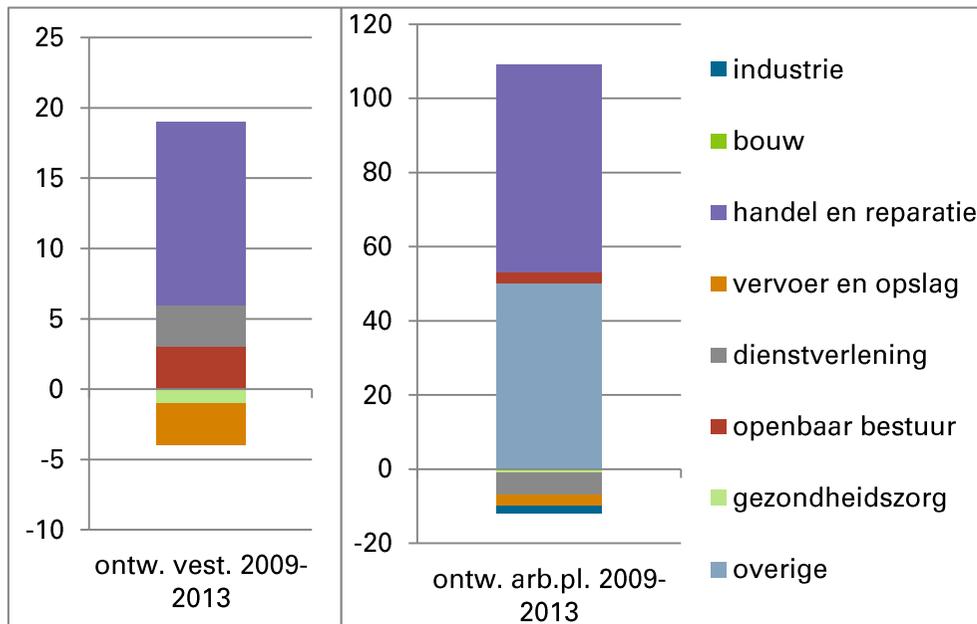
*Analyse van de score*

- In en rondom Batavia Stad werken 889 mensen (in 2013). Als we alleen kijken naar de werkgelegenheid die gerelateerd is aan Batavia Stad (dus het outlet center zelf plus cultuur, horeca en leisure daaromheen), werken er 835 mensen. De handel en reparatie (in dit geval voor het grootste gedeelte detailhandel) is de grootste sector met 67% van de arbeidsplaatsen. De tweede grootste sector is horeca (21%).
- In en rondom Batavia Stad zijn 116 vestigingen, waarvan 105 gerelateerd aan Batavia Stad. Daarvan is 76% actief in de handel en reparatie en 11% in horeca.
- De werkgelegenheid op Batavia Stad is 2,3% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Lelystad. In dat opzicht is het aandeel van Batavia Stad vrij beperkt. Om het belang van Batavia Stad als retaillocatie beter te beoordelen kijken we naar de werkgelegenheid van Batavia Stad als aandeel in het aantal retailbanen in Lelystad. Dit is zo'n 23%. Aangezien de winkelvoorraad op Batavia Stad (in m<sup>2</sup> wvo) circa 21% van de totale winkelvoorraad in Lelystad is, scoort de locatie hiermee goed.
- We hebben berekend dat Batavia Stad goed is voor circa 230 indirecte arbeidsplaatsen (uitgaande van een gemiddelde multiplier van 0,28 voor detailhandel). Bij deze indirecte werkgelegenheid kan gedacht worden aan arbeidsplaatsen in bijvoorbeeld dienstverlenende sectoren, zoals schoonmaak, administratie, onderhoud, maar ook bijvoorbeeld in productie en transport.
- Het aantal arbeidsplaatsen steeg in de periode 2009-2013 met 12%. In diezelfde periode bleef de werkgelegenheid in Lelystad nagenoeg gelijk.

Het aantal vestigingen steeg op Batavia Stad met 14%. In Lelystad nam het aantal vestigingen toe met 15%.

- De groei in werkgelegenheid is in de sectoren detailhandel en horeca in aantal gelijk (56 banen), maar voor de sector horeca dus relatief sterker (+ 43% tegenover + 10%) vanwege de kleinere omvang. Bij indicator B (Marktwaarde & Vastgoed) gaan we verder in op welke branches vertegenwoordigd zijn op Batavia Stad.

**Figuur 50: Ontwikkeling vestigingen en arbeidsplaatsen Batavia Stad, 2009 - 2013**



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking Stec Groep, 2014

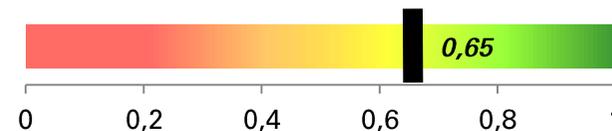
#### Indicator B: Marktwaarde & Vastgoed

##### Toelichting score

Batavia Stad heeft een bovengemiddelde score op de indicator marktwaarde & vastgoed, vooral vanwege de lage leegstand en sterke stijging in omzet en bezoekersaantallen. Deze score wordt bepaald door een aantal subindicatoren

die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark.

**Figuur 51: De score op de indicator marktwaarde en vastgoed**



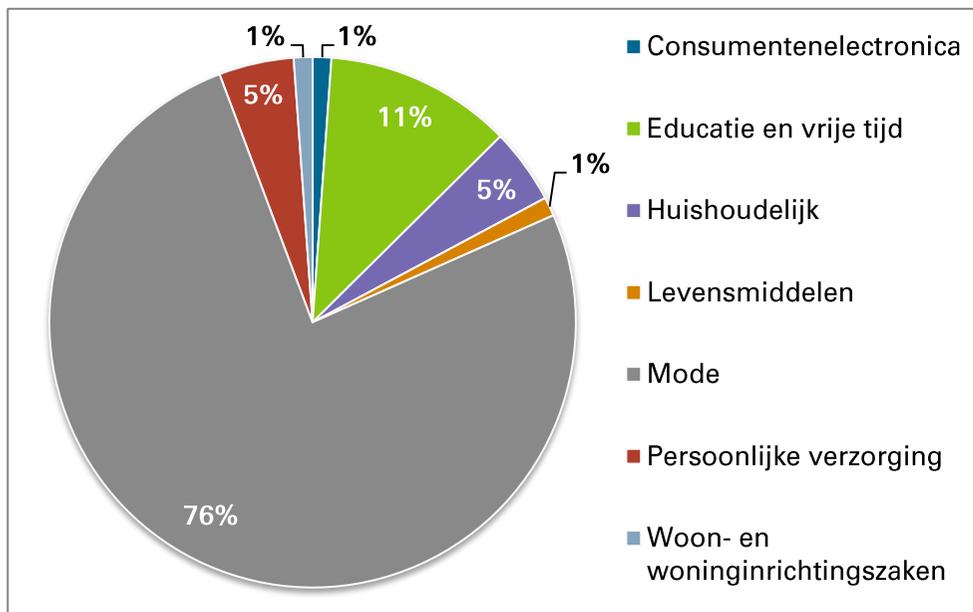
##### Analyse van de score

- Batavia Stad is een ontwikkeling van Stable International en is in privaat eigendom bij één eigenaar. De verhuur van winkels wordt centraal aangestuurd, waardoor er weinig transacties in de landelijke databases bekend zijn. De exacte huurprijsontwikkeling is daardoor moeilijk in beeld te brengen. Wel is duidelijk dat de huurprijs in Batavia Stad deels variabel is. Het variabele deel bedraagt 10% van de omzet per m<sup>2</sup>. De vaste huurprijs bedraagt minimaal € 350 per m<sup>2</sup> en er is geen maximum (Bron: vastgoedjournaal.nl). De omzet steeg in de afgelopen 7 jaar met 140%. De totale oppervlakte is ook gegroeid, maar in verhouding niet zo sterk. De huurprijs heeft dus een positieve ontwikkeling doorgemaakt.
- Op basis van PropertyNL is in de periode 2009-2013 de totale opname van winkelruimte zo'n 1.200 m<sup>2</sup>. Echter, vanwege dezelfde reden als hierboven is genoemd, lijkt dit niet een realistisch beeld weer te geven. Er is in 2009 nog een uitbreiding van zo'n 6.000 m<sup>2</sup> geweest en Batavia Stad is bijna volledig verhuurd.
- Er is momenteel geen aanbod aan winkelruimte in Batavia Stad (bron: Funda in Business, oktober 2014). Mogelijk dat lege winkelunits op Batavia Stad niet worden aangeboden via Funda in Business. Uit de plattegrond van Batavia Stad blijkt echter dat vrijwel alle units verhuurd zijn.
- De bezoekersaantallen voor Batavia Stad zijn de afgelopen jaren flink gestegen. In 2007 bezochten 1,6 miljoen mensen Batavia Stad en in 2009 2,2 miljoen mensen, een stijging van 35%. De omzet steeg in die periode met 140%.
- Wat betreft branchemix is Bataviastad een relatief eentonige retaillocatie. 76% van de winkels valt onder de branche mode. 11% valt onder educatie en vrije tijd, maar het grootste deel hiervan betreft sportwinkels (bijvoorbeeld Adidas en Nike), wat deels ook gerelateerd is aan mode. Een

outlet center is natuurlijk een vrij specifiek type retaillocatie en in dit geval is de concentratie modemerken juist één van de krachten van de locatie.

- Bataviastad kent een mix van merken in het luxesegment met algemeen bekende merken. Er zijn zo'n 250 merken vertegenwoordigd, waarvan een groot aantal internationaal bekende (top)merken die de aantrekkingskracht van de retaillocatie ten goede komt.

Figuur 52: Branchemix Batavia Stad



Bron: Provincie Flevoland, 2014; Bewerking Stec Groep, 2014.

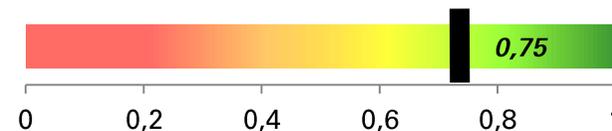
#### Indicator C: Ruimtelijke kwaliteit

##### Toelichting score

Op de indicator ruimtelijke kwaliteit heeft Batavia Stad een bovengemiddelde score, met name door de goede uitstraling en onderhoud van de locatie en de aanwezigheid van andere functies. Deze score wordt bepaald door een aantal

subindicatoren die elk een eigen score kennen ten opzichte van een vooraf gestelde benchmark

Figuur 53: De score op de indicator ruimtelijke kwaliteit



##### Analyse van de score

- De autobereikbaarheid van Batavia Stad is redelijk. De locatie ligt vrijwel direct aan de N302. Via de N302 is de A6 in 10 minuten te bereiken. Almere ligt op een half uur rijden en Amsterdam op zo'n drie kwartier.
- Batavia Stad beschikt over een ruim parkeerterrein van meer dan 2.000 parkeerplekken. Een dag parkeren kost € 3, wat relatief goedkoop is. Het uurtarief voor parkeren in het Stadshart van Lelystad is € 1,80.
- De ov-bereikbaarheid van Batavia Stad is niet optimaal. De locatie is niet nabij een station gelegen. Vanaf Station Lelystad lopen buslijnen 3 en 7 in circa 10 minuten naar Batavia Stad. De bus stopt recht voor de ingang.
- De kwaliteit van het vastgoed in Batavia Stad is goed. Het gehele outlet center is in één stijl gebouwd, namelijk als een soort vestingdorp. Daardoor is er eenheid in kwaliteit en uitstraling, wat de beleving van de bezoeker ten goede komt.
- Op het gebied van verblijfskwaliteit scoort Batavia Stad ook goed. Er is voldoende straatmeubilair en verlichting en de locatie ligt aan het Markermeer. Er is veel aandacht besteed aan de (kwaliteit van) de openbare ruimte. Het voornaamste doel van bezoekers van Batavia Stad is ook 'funshoppen'; mensen komen er voor een lang verblijf en/of een 'dagje uit'.
- Naast de winkelfunctie zijn er ook andere functies te vinden in en om Batavia Stad. Er zijn ruim voldoende horecagelegenheden aanwezig op en om de locatie. Ook zijn er culturele functies te vinden voor verschillende doelgroepen. Zo is de Batavia Werf direct naast Batavia Stad gelegen (zie foto links onder in figuur 52). Dit is een scheepswerf waar oude schepen uit de Gouden Eeuw worden nagebouwd en waar het hele jaar door evenementen georganiseerd worden. Daarnaast is ook het Nieuw Land Erfgoedcentrum naast Batavia Stad gevestigd (zie foto rechts onder in

figuur 52). Dit is het erfgoedcentrum van Flevoland met tentoonstellingen en evenementen maar ook educatieve programma's. Ook is de afdeling Scheepsarcheologie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) nabij het winkelgedeelte te vinden (dit is ook een van de objecten die wordt meegenomen in deze MIRT studie).

- De organisatiegraad in Batavia Stad is erg hoog, doordat al het vastgoed in handen is van één eigenaar. Eigenaar en huurders werken goed samen om de locatie tot een succes te maken. De (deels) omzetgerelateerde huur zorgt er daarnaast voor dat eigenaar en huurder hetzelfde belang dienen.

Figuur 54: Impressie Bataviastad



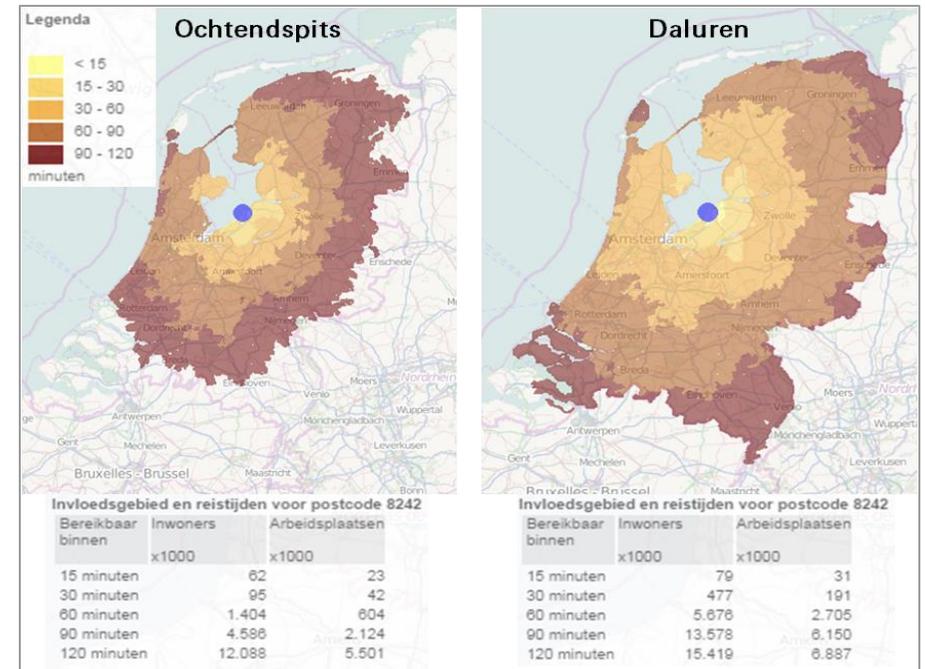
**Toekomstwaarde**

Naast een aantal harde indicatoren die inzicht geven in het economisch presteren van de locatie kijken we bij deze indicatoren naar de toekomstwaarde van de locatie. We gaan daarbij in op de (ruimtelijke) potentie van een gebied om nieuwe vastgoedontwikkeling te faciliteren. Ook geven we inzicht in waar

de locatie zich bevindt op de lijn van de levenscyclus van retaillocaties. Aan deze indicator hangt geen score vast.

- Batavia Stad omvat zo'n 26.000 m<sup>2</sup> winkelruimte. De leegstand is beperkt en de locatie is sterk gegroeid in bezoekersaantallen en omzet. De verwachting/planning is om nog eens 8.000 m<sup>2</sup> winkelruimte toe te voegen.
- Batavia Stad is één van de drie Factory Outlet Centers die Nederland telt (naast Roermond en Roosendaal). Het heeft dankzij de centrale ligging een groot bereik binnen Nederland. In 2020 zullen in de ochtendspits zo'n 1,4 miljoen mensen Batavia Stad binnen een uur rijden kunnen bereiken, in de daluren zo'n 5,7 miljoen (zie figuur 53).

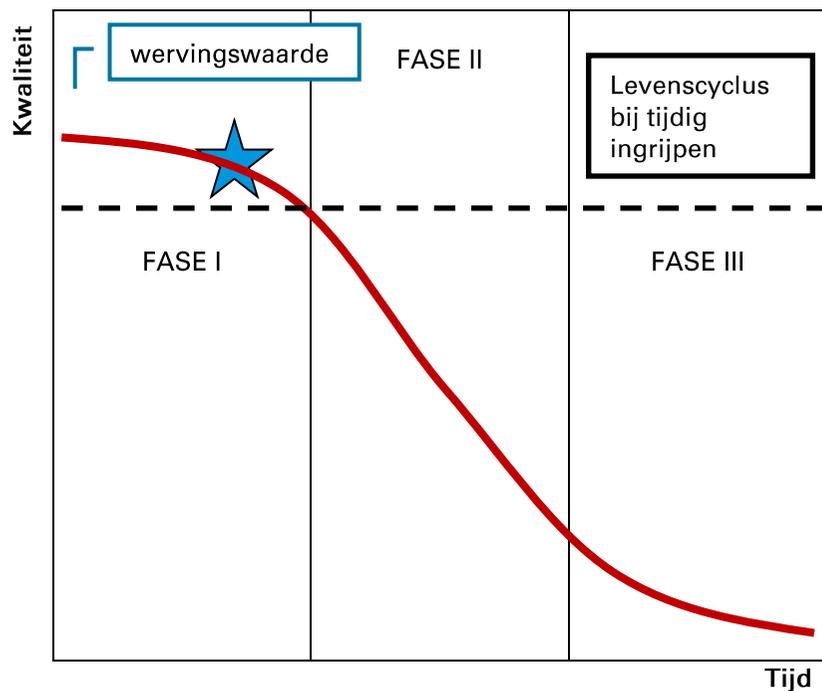
Figuur 55: Reistijden per auto tijdens de ochtendspits en daluren in 2020 (indicatief) naar postcodegebied Bataviastad



Bron: bereikbaarheidskaart.nl, Bewerking: Stec Groep, 2014.

De resultaten van de EER analyse zijn samen te vatten in de positie van Batavia Stad in de economische levenscyclus van retaillocaties (zie figuur 54):

**Figuur 56: Score van Batavia Stad in de levenscyclus van retaillocaties**



- Batavia Stad bevindt zich in fase 1 van de levenscyclus. De kwaliteit van de locatie is goed tot uitstekend, er is weinig leegstand en er zijn uitbreidingsplannen naar aanleiding van de goede prestaties van de locatie. Batavia Stad is de afgelopen jaren zowel gegroeid in aantal vestigingen als in arbeidsplaatsen. Ingrijpen zijn in deze fase van niet noodzakelijk.

## B. Voorkeursscenario's financiële arrangementen MIRT-onderzoek Lelystad

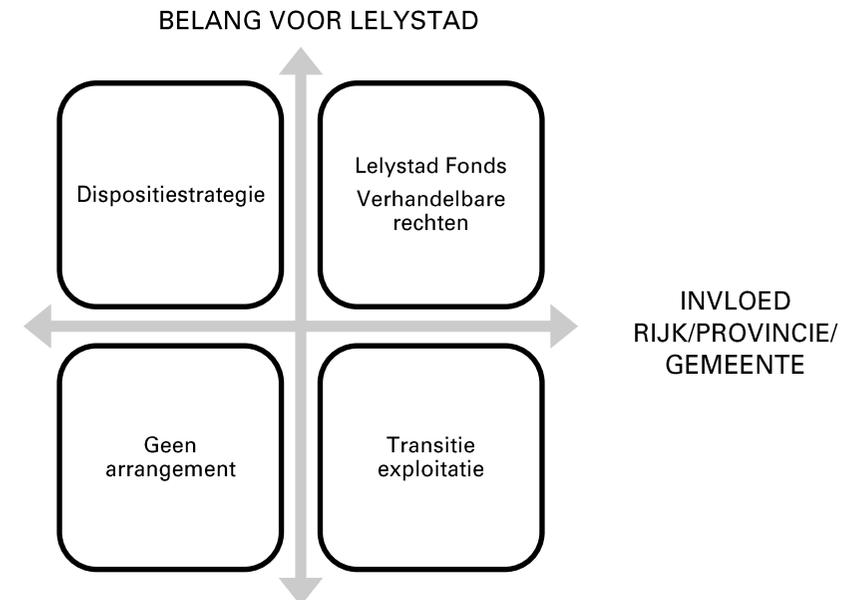
In figuur 1 geven we de verschillende financiële arrangementen die gekoppeld zijn aan de scenario's voor zowel HanzePark als Lelycentre e.o. in een matrix weer. Deze matrix gebruiken we voor de redeneerlijn om te komen tot een voorkeursscenario voor financiële arrangementen voor het MIRT-onderzoek.

De matrix is als volgt opgebouwd:

- Op de y-as: het (economisch) belang voor Lelystad in overeenstemming met de hoofdpogaven van het MIRT en de kernkeuzes uit het basisdocument (zoals behoud van werkgelegenheid, effecten op leegstand, marktspanning en impuls voor economie).
- Op de x-as: de mate waarin Rijk/provincie/gemeente als MIRT-partners het scenario zelf kunnen beïnvloeden, dan wel afhankelijk zijn van andere partijen.

Zo komen we tot vier kwadranten: van een kwadrant met groot belang voor Lelystad, maar weinig invloed van de MIRT-partners (linksboven) tot een kwadrant met weinig belang en veel invloed van de MIRT-partners (rechtsonder). Hieronder leest u een korte toelichting per arrangement.

Figuur 57: Financiële arrangementen voor (Rijks)vastgoedstrategie Lelystad uitgezet naar belang en invloed



Bron: Stec Groep, 2015

### DISPOSITIESTRATEGIE

#### Voordelen voor MIRT-onderzoek Lelystad

- Het uit de markt halen van (incourant) commercieel vastgoed in Lelystad zorgt voor betere marktwerking en aantrekkelijkere rendementen. Daarmee kan de locatie HanzePark sterker worden gepositioneerd en optimaal gebruik maken van de bestaande kwaliteiten (uitstekende OV-bereikbaarheid, goede autobereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen). Bovendien zal, mede door invulling van het bestaande vastgoed, de werkgelegenheid in het gebied flink stijgen. Daar heeft heel

Lelystad profijt van. Een dispositiestrategie is een instrument dat goed toepasbaar en aantrekkelijk is voor private partijen, zo blijkt ook uit eerste gesprekken met eigenaren van kantoorpanden in Lelystad. Een dispositiestrategie kan, wanneer wordt gerekend op basis van commerciële waarde van vastgoed, voor alle partijen financieel interessant zijn en meerwaarde opleveren.

#### *Nadelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- De dispositiestrategie vraagt om een lange adem. Het verleiden van eindgebruikers op de bestaande kantorenmarkt om te verhuizen naar de vrijkomende Rijksgebouwen vraagt om veel tijd en energie, zo schatten we in. Bovendien zal met de eigenaren, van de kantoorpanden die door deze verhuisbeweging leeg komen te staan, ook tot financiële overeenstemming moeten worden gekomen. De invloed van Rijk, provincie en gemeente binnen dit arrangement is dan ook minder groot dan bij andere arrangementen. Een dispositiestrategie staat of valt bij de bereidheid van huurders om te verhuizen en ruimte te delen, maar ook bij vastgoedeigenaren die willen participeren. Bovendien beperkt dit arrangement de handelingsvrijheid van het Rijksvastgoedbedrijf bij eventuele verkoop of verhuur van objecten.

#### *Conclusie*

- Dispositiestrategie is een interessant arrangement voor Lelystad, maar lijkt door de relatief lage handelingsnelheid om als partners met dit traject aan de slag te gaan en de afhankelijkheid van externe partijen, in combinatie met een relatief grote tijdsinvestering, minder aantrekkelijk. Bovendien ligt de boekwaarde van de vrijkomende objecten veelal boven de huidige commerciële waarde. Dit maakt voor het Rijk dat ook dit scenario mogelijk met relatief hoge kosten gepaard gaat zijn.

## LELYSTAD FONDS

#### *Voordelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Net als de dispositiestrategie zorgt ook een Lelystad Fonds voor meer marktstructurering, door incurant vastgoed te onttrekken. Voordeel van een Lelystad Fonds boven een dispositiestrategie is dat de afhankelijkheid

van externe partijen kleiner is. Immers, het arrangement valt niet bij de bereidheid van huurders om te verhuizen naar de vrijkomende rijksobjecten in het HanzePark (scenario 1). Bovendien geeft het een grote mate van handelingsvrijheid voor het Rijksvastgoedbedrijf: het verkopen voor een zo gunstig mogelijke marktprijs van de vrijkomende objecten sluit prima aan bij het Lelystad Fonds. Afhankelijk van de precieze budget van het Lelystad Fonds kan een groot deel van het incurant aanbod van kantoorruimte worden onttrokken van de markt. Om in aanmerking te komen voor het Fonds kunnen duidelijke spelregels worden afgesproken. Zo is het voor marktpartijen (eigenaren/beleggers) helder aan welke criteria zij moeten voldoen om in aanmerking te komen voor het Fonds en hun vastgoed aan te bieden. Uit gesprekken met vastgoedeigenaren blijkt dat een Lelystad Fonds voor partijen zeker interessant kan zijn. Eventueel biedt het Fonds de mogelijkheid om naast kantoorruimte ook in te zetten op onttrekken/sloop van andere vastgoedsegmenten, zoals winkels en maatschappelijk vastgoed. Dit geeft beleidsvrijheid voor de gemeente Lelystad. Bovendien kan een Lelystad Fonds relatief snel voor resultaat zorgen, zo schatten we in.

#### *Nadelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Het Lelystad Fonds zal moeten beschikken over voldoende investeringsvolume om daadwerkelijk te kunnen slagen. Wanneer 40 % van de huidige leegstaande panden (naar schatting aandeel incurant) moet worden onttrokken (zo'n 20.000 m<sup>2</sup> vvo) en wordt uitgegaan van een commerciële waarde van zo'n 300 euro per m<sup>2</sup> vvo, dan gaat het al snel om een budget van zo'n 6 miljoen euro. Wanneer het Fonds ook wordt gebruikt voor bijvoorbeeld de winkelmarkt, zal een hoger budget niet ondenkbaar zijn. Idealiter zouden de drie overheidspartijen gezamenlijk een aandeel-naar-ratio kunnen inbrengen. Daarbij is het goed om, indien mogelijk, altijd te beschikken over een mogelijkheid om het Fonds ook te kunnen aanvullen (bijvoorbeeld met behulp van verhandelbare ontwikkelingsrechten, zie hieronder)

#### *Conclusie*

- Een Lelystad Fonds heeft een sterk economisch belang voor Lelystad en sluit goed aan bij meerdere scenario's voor de gebieden. Bovendien is de afhankelijkheid van externe partijen relatief gering en is de handelingsnelheid van het Rijksvastgoedbedrijf met betrekking tot

verkoop van vrijkomende rijksobjecten niet in het geding. Belangrijkste uitdaging zit in het naar rato verdelen van de kosten voor het Lelystad Fonds. Wanneer hierover overeenstemming kan worden bereikt, kan het Fonds relatief snel worden geïntroduceerd en in werking worden gezet.

## VERHANDELBARE ONTWIKKELINGSRECHTEN

### *Voordelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Met behulp van verhandelbare ontwikkelingsrechten kan een directe relatie worden gelegd tussen bestaand incourant aanbod en nieuw te ontwikkelen vastgoed. Door een ontwikkelrecht (bijvoorbeeld voor woon-zorg woningen in de omgeving Lelycentre of op de lange termijn voor kleinschalige kantoorruimte op HanzePark) te verhandelen in ruil voor sloop (van kantoorruimte) elders wordt de leegstand aangepakt. Dit zorgt ook voor de gewenste marktstructurering. In praktijk zien we verhandelbare ontwikkelingsrechten vooral ook als plus-variant voor het Lelystad Fonds. Door elders in een gebied nieuwe ontwikkelrechten uit te geven, kan uitkering vanuit het Fonds efficiënt worden ingezet en kan de hefboom van de totale investering worden vergroot. .

### *Nadelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Ook voor andere type functies is slechts beperkt marktruimte in Lelystad. Dit betekent concreet dat verhandelbare ontwikkelingsrechten een instrument zal zijn dat slechts beperkt inzetbaar is.

### *Conclusie*

- Verhandelbare ontwikkelingsrechten zijn een kansrijk instrument, maar vooral als aanvulling voor het Lelystad Fonds, zo concluderen we.

## TRANSITIE EXPLOITATIE

### *Voordelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Wanneer wordt gekozen voor een zogenaamde 'transitie-exploitatie' (of tijdelijke exploitatie), behoudt u als overheid de regie over het gebied om toekomstige ontwikkelingen (op korte of langere termijn) mede vorm te

geven (en hiervan inkomsten te innen). Voor de scenario's voor Flevokust/Bataviastad (RCE Gebouw) biedt dit de mogelijkheid om concreet vorm te geven aan de gebiedsvisie. Met behulp van een tijdelijke invulling worden bovendien ook inkomsten gegenereerd.

### *Nadelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Belangrijk is dat de investeringen in een gebied niet te hoog moeten zijn om een tijdelijke invulling mogelijk te maken.

### *Conclusie*

- Dit arrangement is ondersteunend aan andere arrangementen, maar is slechts een tussenstap die veel grip geeft.

## GEEN FINANCIËEL ARRANGEMENT

### *Voordelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Wanneer niet wordt gekozen voor een financieel arrangement tussen de partners in het MIRT-onderzoek, betekent dit ook dat de financiële invloed en betrokkenheid van Rijk, provincie en gemeente op het structureren van de bestaande vastgoedmarkt kleiner zal zijn en in eerste instantie beperkt zal blijven tot verkoop en/of verhuur van vrijkomende rijksgebouwen. Dit geeft weliswaar handelingsvrijheid voor het Rijk, maar heeft verder geen voordelen vanuit het perspectief van het MIRT-onderzoek.

### *Nadelen voor MIRT-onderzoek Lelystad*

- Financiële arrangementen hebben een groot economisch belang voor Lelystad. Het merendeel van de scenario's voor zowel HanzePark als Lelycentre e.o. hebben groot belang bij de inzet van financiële arrangementen. Oftewel, om te komen tot een economische impuls voor Lelystad en te voldoen aan de MIRT criteria / kernkeuzes, lijkt een opgave zonder dergelijk instrumentarium weinig haalbaar.

*Conclusie*

- Wanneer niet wordt gekozen voor een financieel arrangement, lijkt het lastig om te komen tot een economische impuls voor de gebieden, maar in het bijzonder voor Lelystad als geheel.

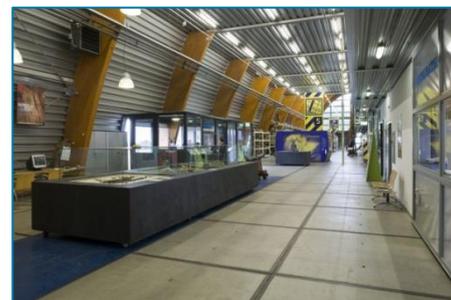
**Tabel A: overzicht voor- en nadelen financiële arrangementen MIRT-onderzoek Lelystad**

	Economisch belang?	Invloed?	Kosten?	Realiseerbaarheid?	Flexibiliteit?
Dispositiestrategie	+	-	0	0	-
Lelystad Fonds	+	+	-	+	+
Verhandelbare rechten	+	-	0	0	0
Transitie exploitatie	0	+	+	+	+
Geen arrangement	-	-	+	-	+

Bron: Stec Groep, 2015

## C. Pand investeringsrapportages

### 1. Oostvaardersdijk 1



#### Pandkenmerken en beoordeling

Pand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het zichtbare, markante pand aan de Oostvaardersdijk 1 is gebouwd in 1998 en biedt ruimte aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het gebouw is op enkele plekken zichtbaar verouderd.</li> </ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oostvaardersdijk 1 heeft een oppervlakte van circa 3.800 m<sup>2</sup> bvo. Er is ruimte rondom het gebouw voor parkeren.</li> </ul>
Financiële gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het pand had in 2011 een WOZ waarde van circa € 4,06 miljoen. De boekwaarde van het pand ligt lager, namelijk op € 1,54 miljoen (2014).</li> </ul>
Omgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het is gelegen op het terrein nabij de grootste toeristische trekker van Lelystad, outletcenter Bataviastad, nabij het IJsselmeer. Daar is een combinatie te vinden van retail en (educatieve) leisure. Daarnaast zijn er rond Bataviastad meerdere parkeergelegenheden en gaan er bussen (echter niet op loopafstand).</li> </ul>

In onderstaande matrix hebben we het pand beoordeeld op de belangrijke key performance indicators (KPI's) die de courantheid bepalen. Bronnen zijn een visuele inspectie, analyses van de kantorenmarkt en onze eigen Stec® marktinformatie.

Multifunctioneel				Orange	Maatpak
Allure, eigen identiteit	Green				Basis, weinig identiteit
Energielabel A				Orange	Energielabel G/geen label
Marktconforme maatvoering pand				Red	Niet marktconforme maatvoering pand
Flexibele indeelbaarheid			Yellow		Geen flexibele indeelbaarheid
Hoogwaardig afwerkingsniveau				Orange	Laagwaardig afwerkingsniveau
Goede parkeernorm			Yellow		Slechte parkeer norm
Representatieve hal/entree			Yellow		Minimale hal/entree
Zichtbaar	Green				Niet zichtbaar
Hoogwaardige (klimaat)installaties			Yellow		Verouderde (Klimaat installaties)
Goede multi-modaal bereikbaar			Yellow		Beperkt bereikbaar
Groei/krimpmogelijkheden			Yellow		Geen krimp/groeimogelijkheden
<b>Totaal</b>				Orange	

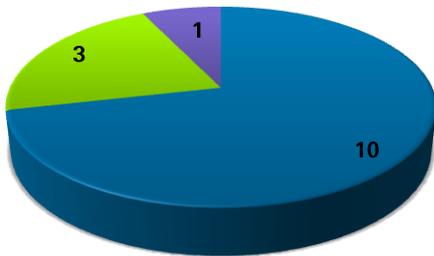
## CONCLUSIES

- Het pand aan de Oostvaardersdijk is heeft een eigen identiteit en ligt op een unieke locatie.
- Het gaat om een groot pand met 3.835 m<sup>2</sup> bvo in een specifieke vorm. De functionaliteit van het pand is hiermee beperkt waardoor het pand aan de Oostvaardersdijk lastig verhuurbaar/verkoopbaar is in de huidige Lelystadse markt.
- De locatie is door haar ligging naast de N302 per auto goed bereikbaar. De parkeervoorzieningen in de omgeving van het pand aan de Oostvaardersdijk dragen hier aan bij. Per openbaar vervoer is de locatie beperkt bereikbaar, wel stoppen er meerdere bussen bij Bataviastad.

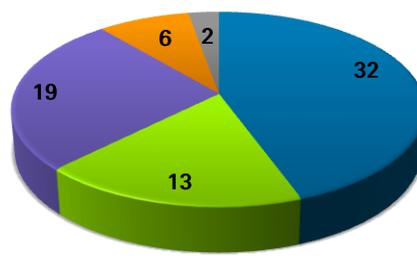
### Analyse kantorenmarkt Lelystad

#### 1.1.1.1..1.Aanbod en transacties van kantoorruimte

Transacties kantoorruimte 2010-2014  
Lelystad (PropertyNL, 2014)



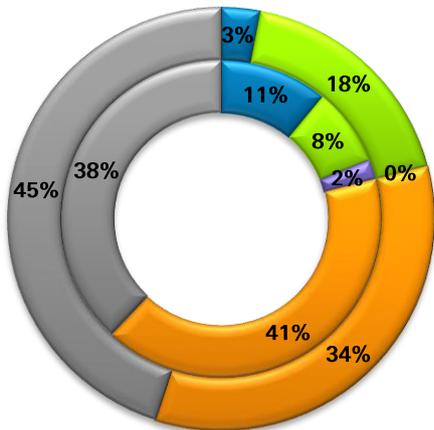
Aanbod kantoorruimte Lelystad  
(Funda, 2014)



#### 1.1.1.1..2.Opname van kantoorruimte naar sector

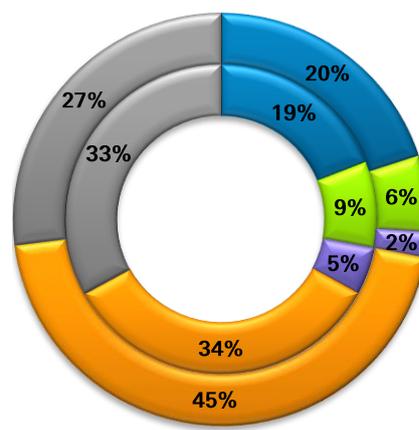
Flevoland (DTZ, 2014)

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



Nederland (DTZ, 2014)

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



#### 1.1.1.1..3.Referentieobjecten

In onderstaande tabel geven we een beeld van enkele referentiepanden en hun huurprijsniveaus in Lelystad. Let wel, het gaat hier om vraagprijzen. Dit zijn objecten die direct met Oostvaardersdijk 1 concurreren op de kantorenmarkt in Lelystad. Hiermee beoordelen we de kansen van het pand op de Lelystadse kantorenmarkt.

Stationsplein 14	Noorderwagenplein 6	Pascallaan 36	Vaartweg 135
			
te huur aangeboden kantoorpand van 3.139 m <sup>2</sup> ; jaren '90 pand, hoogwaardiger, kleiner, bereikbaarheid beter.	te huur aangeboden kantoorpand van 4.000 m <sup>2</sup> uit 1981, omvang en bereikbaarheid vergelijkbaar, hoogwaardiger	te huur aangeboden kantoorpand van 2.678 m <sup>2</sup> uit 1999, laagwaardiger, kleiner, bereikbaar beter.	te huur aangeboden kantoorpand van 2.480 m <sup>2</sup> uit 2011, hoogwaardiger, kleiner, bereikbaarheid vergelijkbaar
<b>Jaarhuur: € 115 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 90 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 74 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 90 per m<sup>2</sup></b>

Bron: Funda in Business, peildatum februari 2015

## CONCLUSIES

- In de grootteklasse 2.500 tot 5.000 m<sup>2</sup> worden in Lelystad twee kantoorpanden aangeboden via Funda in Business. In de afgelopen vier jaar kende dit segment geen transacties. In de klasse 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> wordt één pand aangeboden en vonden er bovendien geen transacties plaats in de voorbijaande jaren. Kanttekening is dat niet alle leegstaande kantoren worden aangeboden via Funda. Afgezien daarvan lijkt de markt voor grote kantoorobjecten in Lelystad niet of nauwelijks in beweging.
- Oostvaardersdijk 1 is met een oppervlak van circa 3.800 m<sup>2</sup> de een na grootste van de hierboven genoemde referentiepanden. De bereikbaarheid is vergelijkbaar of iets matiger dan bij de gebouwen hierboven en vergelijkbaar als het gaat om ouderdom van het gebouw. Er lijkt echter niet of nauwelijks markt te zijn voor kantoorpanden van dergelijke omvang in Lelystad.
- Ook op de markt voor kleine en flexibele kantooruimte is meer aanbod dan vraag (64 objecten aangeboden tot 1.000 m<sup>2</sup> tegenover 14 transacties). De kans is daarmee klein dat het pand op termijn volledig te verhuren valt aan meerdere kleine of flexibele ruimtevragers zoals ZZP'ers.
- De concurrentie op de kantorenmarkt in Lelystad is al met al erg groot, binnen een markt die - zeker voor grotere ruimten - nauwelijks in beweging is. We raden dan ook aan om verder te kijken naar andere functies die in het gebouw passen. In de volgende paragraaf geven we hiervan een eerste overzicht.

### Alternatieve functies en doelgroepen

Gezien de beperkte kansen die de kantorenmarkt biedt voor Oostvaardersdijk 1, raden we als gezegd aan om verder te kijken naar alternatieve invullingen voor het pand. We denken daarbij aan andere typen functies en doelgroepen:

Alternatieve functie	Kwantitatieve marktruimte	Kwalitatieve marktruimte	Past de functie bij de locatie?	Waarde t.o.v. huidige gebruik
<p>Leisureparadijs</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Er is al veel leisure aanwezig in Lelystad, tegelijkertijd concluderen we dat er voor leisure functies in de gemeente nog marktruimte aanwezig is.</li> <li>• Marktruimte voor specifieke niches wel erg lastig in te schatten.</li> <li>• Een andere ontwikkeling op het gebied van leisure in Lelystad is de Leisure Dome nabij het vliegveld, maar dit richt zich vooral op leisure dat een relatie heeft met het vliegveld.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Duidelijk bewezen is dat de omgeving rond Bataviastad de beste plek voor leisure is. Bataviastad is immers de grootste trekker van bezoekersstromen buiten Lelystad.</li> <li>• Het is wel van belang om in te zetten op een nieuwe leisurefunctie voor Lelystad. Concurrentie met bestaande functies lijkt onwenselijk.</li> <li>• We onderscheiden vier kansrijke opties: een stadsstrand met horeca aan het water; een verzamel functie voor theatersporten, actiemogelijkheden en zangtalent; een clustering of uitbreiding van reeds bestaande functies zoals een kinderspeelparadijs, indoor golf, leisure-sportcombinaties en een feestzaal; Een markthal met permanente stands en kramen als een versie van 'Rotterdam light'.</li> </ul>		
<p>Opslagruimte voor boten en/of partijen in directe omgeving</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral buiten steden en grotere kernen vestigen zich steeds vaker partijen zoals Shurgard of BudgetBox, waar een ruimte kan worden gehuurd voor (tijdelijke) opslag van goederen of voertuigen. Ook specifiek voor boten wordt dit nabij havens aangeboden. Vaak door winkels en handelaren zelf. Een voorbeeld hiervan is Boatland in Meppel.</li> <li>• In de nabijheid bevinden zich de Bataviahaven en luxe nieuwbouwapartementen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor het beter bepalen van de marktpotentie kan direct gesproken worden met partijen in de nabijheid. In eerste instantie kan de Bataviyahaven worden benaderd voor interesse in het RCE pand als opslagruimte. Ook kunnen de partijen in Batavialand hiervoor worden benaderd.</li> <li>• Voor andere vormen van opslag (zoals de generieke opslagmogelijkheden van Shurgard en BudgetBox) vinden we het gebouw minder kansrijk. Enerzijds omdat de locatie en het gebouw hier minder goed bij passen, anderzijds ook omdat deze meer generieke functie (beter) kan worden ingevuld binnen bestaande bedrijfsfuncties.</li> </ul>		
<p>Parkeerplaatsen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitbreiding van Bataviastad betekent dat er behoefte komt aan extra parkeerruimte in het nabijgelegen gebied.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Met name de noordkant (achterkant) van Bataviastad biedt hiervoor goede mogelijkheden, aangezien hier naast het RCE geen andere partijen zijn die een parkeerterrein in de weg staan.</li> </ul>		
<p>Huur appartementen (• 650 – 900 per maand)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal huishoudens in Lelystad blijft groeien richting 2030.</li> <li>• Tot 2030 gaat het om circa 9.000 nieuwe inwoners, het overgrote deel bestaande uit 55-plussers<sup>1</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 28 huurappartementen aangeboden in Lelystad, in het afgelopen jaar werden er 14 verhuurd<sup>2</sup>.</li> <li>• Daarnaast zitten 1.406 nieuwbouwapartementen in bestaande plannen<sup>3</sup>.</li> <li>• Het is daarmee kwantitatief niet wenselijk om extra (huur)appartementen aan de bestaande plannen toe te voegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De grootste huishoudensgroei bestaat uit alleenstaanden en stellen boven de 55 jaar, deze doelgroep is weinig verhuigeneigd, maar zoekt vooral gelijkvloerse woningen in het huursegment nabij voorzieningen<sup>4</sup>.</li> <li>• Door de locatie aan het water is het pand aantrekkelijk voor de functie van (huur)appartementen in het vrije marktsegment.</li> <li>• Historische uitgifte en vraagpatronen laten zien dat Lelystad vooral een stad is waar ruime woningen met buitenruimte sterk de voorkeur krijgen boven binnenstedelijke appartementen.</li> </ul>		

<sup>1</sup> Bevolkingsprognose 2013-2029 (gemeente Lelystad, 2013)

<p>Bedrijfsverzamel gebouw</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad is 86 hectare bedrijventerrein terstond uitgeefbaar en zit bijna 500 hectare in (zachte) plannen.</li> <li>• Met een ruimtevraag van 5 hectare per jaar is er sprake van meer aanbod dan vraag<sup>5</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 132 bedrijfsobjecten te koop of te huur aangeboden (circa 100.000 m<sup>2</sup>), tegenover een jaarlijkse opname van 15.000 m<sup>2</sup>). In de bestaande voorraad lijkt daarmee sprake van een overaanbod<sup>6</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kijkend naar de grootteklassen binnen bedrijfsruimte, blijkt dat de helft van de transacties (14 van de 28) in de afgelopen vijf jaar plaatsvonden in kleinschalige segmenten tot 1.000 m<sup>2</sup> vvo.</li> <li>• Binnen een goede marktstructurering voor bedrijfsruimte (grote ruimtevragers op nieuwe bedrijventerreinen en kleine partijen in bestaand stedelijk gebied) biedt dit mogelijkheden voor het pand als bedrijfsverzamelgebouw.</li> <li>• Wel betekent dit een omvangrijke opgave voor een pand van deze omvang. Daarbij is het pand niet geschikt qua vorm en kostbaar om in te zetten als functionele bedrijfsruimte.</li> </ul>		
<p>Retail</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft 153.266 m<sup>2</sup> vvo verdeeld over 891 winkels. Circa 15% hiervan staat leeg en/of momenteel in aanbod<sup>7</sup>.</li> <li>• Richting de toekomst is geen sprake van uitbreidingsvraag voor retail. De focus vanuit de gemeente ligt op vervangingsvraag en het meer compact maken van het centrum. Uitbreidingen zijn alleen voorzien rond Batavia-stad<sup>8</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De effecten van bevolkingstoename worden teniet gedaan door de opkomst van internetwinkels en het feit dat ouderen minder besteden dan jongeren.</li> <li>• Buiten het stadscentrum van Lelystad, in Batavia-stad loopt retail wel erg goed. Hier zijn plannen voor uitbreiding van de winkelvoorraad.</li> <li>• Hier zijn mogelijkheden voor aangezien dit een zeer thematisch en nichesegment is met een regionale en zelfs een landelijke aantrekkingskracht. Dit staat dan ook los van ontwikkelingen in het stadscentrum.</li> </ul>		
<p>Onderwijs(cluster)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad worden deeltijdopleidingen op HBO niveau aangeboden door Windesheim Flevoland<sup>9</sup>. Momenteel gebeurt dit in het ondernemingscentrum aan Het Ravelijn.</li> <li>• Het MBO College Lelystad is gevestigd aan het Agorawagenplein.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van het pand is vanwege de ligging en afstand tot andere onderwijsinstellingen niet zo geschikt voor een onderwijsfunctie.</li> <li>• Beide locaties liggen relatief ver van Oostvaardersdijk 1 (ongeveer 2 tot 3 km afstand) dus van een cluster of een versterking is dan geen sprake.</li> </ul>		
<p>Hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft een hotelcapaciteit van 135 bedden<sup>10</sup>. Daarnaast zijn er 6 bed&amp;breakfast in Lelystad gevestigd, gezamenlijk goed voor 11 kamers<sup>11</sup>.</li> <li>• De marktruimte voor hotels is beperkt in Lelystad. Door de komst van de burger-luchthaven liggen er ondanks de concurrentie ook kansen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van Oostvaardersdijk 1, nabij het water, is geschikt voor een hotel.</li> <li>• Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit luxe hotels (3 en 4-sterren).</li> <li>• Voor een (budget)hotel met goede verbinding naar de luchthaven liggen er daarom kansen.</li> <li>• Door maatvoering van het pand is het echter minder geschikt.</li> </ul>		

<sup>2</sup> Funda (9 december, 2014)

<sup>3</sup> Woningbouwprognose (gemeente Lelystad, 2014)

<sup>4</sup> ABF Research (2012) - WoOn

<sup>5</sup> Visie werklocaties Flevoland 2030+ (Bureau Buiten, 2010)

<sup>6</sup> Funda in Business (9 december, 2014)

<sup>7</sup> Economie en arbeidsmarkt 2013-2014, Provincie Flevoland

<sup>8</sup> Structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2015, gemeente Lelystad 2014

<sup>9</sup> Windesheimflevoland.nl. 2014

<sup>10</sup> Booking.com, 2014

<sup>11</sup> Bedandbreakfast.nl, 2014

<p>Gezondheids-centrum / zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De zorg economie is een groei markt.</li> <li>• Er zijn meerdere private zorgspecialisten in de omgeving.</li> <li>• Er zijn ook meerdere concurrerende locaties in Lelystad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oostvaardersdijk 1 is door haar unieke uitstraling en goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto redelijk geschikt voor een gezondheidscentrum. Het biedt echter onvoldoende mogelijkheden tot een flexibele indeling waardoor geen kleine ruimten kunnen worden gecreëerd.</li> </ul>		
<p>Short-stay/ divorce hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aantrekkelijk woonklimaat gepaard met goede toegankelijkheid van werkgebieden in de cirkel vanaf Amsterdam tot en met Zwolle zorgt ervoor dat steeds meer pendelaars zich vestigen in Lelystad<sup>12</sup>.</li> <li>• Daarbij zijn in 2012 volgens de cijfers 351 personen uit Lelystad gescheiden, dit is 19% meer dan het landelijk gemiddelde aantal scheidingen<sup>13</sup>.</li> <li>• Voor beide doelgroepen (bescheiden in omvang) is een tijdelijk woonruimte in Lelystad interessant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral behoefte aan hoogwaardige kleine appartementen / studio's, dat goed past bij de unieke uitstraling van het pand.</li> <li>• Oostvaardersdijk 1 kan hier – na verbouwing tot appartementen en studio's – zeker op aansluiten.</li> <li>• Is mogelijk te combineren met andere functies zoals een hotel.</li> </ul>		
<p>Grandcafé / restaurant (zie ook Leisure!)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca is een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• Er zijn niet veel verschillende horecagelegenheden op loopafstand aanwezig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de opkomst en toenemende populariteit van gezond eten verandert de horecamarkt naar biologisch en duurzaam aanbod</li> <li>• Een lunchroom heeft een gemiddeld vloeroppervlakte van 92m<sup>2</sup><sup>14</sup>.</li> <li>• De beschikbare ruimte in uw pand is aanzienlijk groter en kan dus slechts deels worden opgevuld met horeca.</li> </ul>		
<p>Sportcentrum/ fitness</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenals horeca zijn ook sportvoorzieningen een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• In de directe omgeving van uw pand zijn geen sportvoorzieningen. Op de schaal van Lelystad zijn wel voldoende sportvoorzieningen te vinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het pand kan een ondersteunende voorziening zijn voor het omliggende (werk)gebied. De beschikbare ruimte is echter aanzienlijk groter dan de benodigde ruimte. Uw pand kan dus slechts deels worden gevuld met een sportvoorziening, het gaat dus om een aanvullende functie.</li> </ul>		
<p>Bioscoop/ Filmhuis</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de aanwezigheid van Agora Theater, Bioscoop en Congrescentrum is er weinig marktruimte.</li> <li>• Gemiddeld woont men 7 km van een bioscoop in Nederland, de dichtstbijzijnde bioscoop ligt 0,6 km verwijderd van het stationsgebied.<sup>15</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de nabije omgeving zijn geen commerciële bioscopen of film huizen aanwezig.</li> <li>• Ondanks recessie gaat het goed met de bioscoopsector<sup>16</sup>.</li> <li>• Pand moet meerdere zalen hebben om rendabel te kunnen worden.</li> <li>• Oostvaardersdijk 1 is qua opzet niet ideaal voor een bioscoop.</li> </ul>		

<sup>12</sup> Economisch Perspectief Lelystad, Tordoir, 2011

<sup>13</sup> RTLnieuws, 2014

<sup>14</sup> Marktverkenning lunchrooms, 2012

<sup>15</sup> CBS, 2014

<sup>16</sup> Stichting filmonderzoek

<p>Hotel voor Midden- en Oost Europeanen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de komende vijf jaar moeten er in Nederland bijna 31.000 verblijfplaatsen komen voor werknemers uit Midden- en Oost Europa.</li> <li>In veel regio's ligt deze opvang achter op schema.<sup>17</sup></li> <li>In Lelystad zijn een aantal panden door particulieren verhuurd aan MOE-landers. Het is onbekend om hoeveel MOE-landers het gaat en om hoeveel panden.<sup>18</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opvang van deze zogenaamde MOE-landers vindt voornamelijk plaats in vakantieparken of leegstaande asielzoekerscentra.</li> <li>Oostvaardersdijk 1 sluit qua ligging aan op dit profiel, maar is door de opzet maar beperkt geschikt als hotel voor MOE-landers.</li> </ul>		
<p>Evenementen locatie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Lelystad en haar directe omgeving zijn meerdere evenementlocaties. Bekende voorbeelden zijn Agora en meerdere locaties rond Bataviastad. Hiermee is de marktruimte beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinschalige evenementen (vergadering, tentoonstelling, klein congres, etc.) passen goed bij het gebouw en de locatie.</li> </ul>		
<p>Tijdelijke functie (kunstenaars, congressen, arcadehal, entertainment)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeer gemêleerde functie met zeer gemêleerd vraag- en aanbodprofiel, soms ook seizoensgebonden.</li> <li>Kwantitatieve vraag is moeilijk te duiden, via ondernemen, risico durven nemen en acquisitie is er veel mogelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sterke profilering en een gewaagde aanpak zijn essentieel, of uw pand hiervoor geschikt is hangt af van het type functie.</li> <li>De omvang van de markt wordt in veel gevallen echter overschat, zeker aangezien het aanbod op veel plekken in de crisisjaren sterk is toegenomen.</li> </ul>		
<p>Sloop</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij gebrek aan marktvraag naar overige functies is dit een kansrijk scenario.</li> <li>Voornaamste voordeel: afboeken van kansarme objecten, herstructureren van leningen en toe-eigenen van de grondwaarde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t.</li> </ul>		

## CONCLUSIES

- Aangezien er een gebiedsvisie wordt gemaakt voor het gebied, betekent dat er vooral gekeken is naar zinvolle tijdelijke invullingen. Op basis van bovenstaande tabel blijkt er voornamelijk marktruimte te zijn voor leisure/horeca, opslagruimte en parkeerterrein.
- Specifieker gaat het bij leisure/horeca om bijvoorbeeld een stadsstrand met horeca aan het water; een verzamel functie voor theatersporten, actiemogelijkheden en zangtalent; een clustering of uitbreiding van reeds bestaande functies zoals een kinderspeelparadijs, indoor golf, leisure-sportcombinaties en een feestzaal; een markthal met permanente stands en kramen als een versie van 'Rotterdam light'. Belangrijk bij dit type functies is dat ze niet concurreren met bestaande functies in Lelystad, maar dat ze het gebied aanvullen en versterken.
- Opslagruimte voor boten en/of partijen in de directe omgeving kan ook interessant zijn. Dankzij de Bataviyahaven en de aanwezigheid van luxe nieuwbouwappartementen in de omgeving kan er behoefte zijn aan extra opslagruimte. Marktbehoefte kan direct in de omgeving gepolst worden.

<sup>17</sup> NOS, oktober 2013

<sup>18</sup> Gemeente Lelystad, 2013

- Een andere mogelijkheid is om de kavel van het RCE gebouw te gebruiken als parkeerterrein. De geplande groei van Bataviastad biedt hiervoor kansen.

#### Mogelijke toekomstscenario's

We hebben geconcludeerd dat het pand op dit moment vooral geschikt is voor diverse tijdelijke invullingen, zoals hierboven aangegeven. Voor de Oostvaardersdijk 1 is het daarom niet zinvol om scenario's over een lange termijn door te rekenen.

#### Financiële arrangementen voor Oostvaardersdijk 1

Hieronder hebben we een zestal financiële arrangementen uitgewerkt om gebieds- en vastgoedtransities te faciliteren op Oostvaardersdijk. In onderstaande tabel beoordelen we welke van deze arrangementen kansrijk kunnen zijn voor de transitieopgave.

Arrangement	Wat houdt het in?	Beoordeling
ESco (Energy Service Company)	Investeringen in energiebesparing of energieneutrale gebouwen leveren direct rendement op in de vorm van een lagere energierekening. Dit arrangement is minder geschikt voor leegstaand of matig presterend vastgoed waarbij eindgebruikers te weinig energie verbruiken om een investering te rechtvaardigen. Ook wanneer panden al erg modern zijn en beperkte energielasten hebben wordt een investering vaak niet terugverdiend.	--
Verhandelbare ontwikkelrechten	Uit ruimtelijk en financieel oogpunt is iedere partij gebaat bij marktspanning en het juiste type vastgoed op de juiste plek. Via verhandelbare ontwikkelrechten wordt dit mogelijk door op de beste locaties (benuttingsgebieden) grond aan te bieden tegen een lagere waarde dan de marktwaarde. In ruil daarvoor verplicht de koper van de grond zich tot het slopen (uit de voorraad nemen) van zijn oude pand met de gift van deze grond aan de exploiterende partij.	0
Stedelijke herverkeveling	Een omvangrijk arrangement waarbij verschillende eigenaren hun eigendommen binnen een gebied tegen de huidige getaxeerde waarde inbrengen. Voor dit gehele gebied wordt vervolgens een ruimtelijk plan uitgevoerd waarbij sprake is van netto waardetoevoeging. Na uitvoering van het plan krijgen eigenaren naar rato hun eigendomsrechten (grond, aandelen of andere waardevormen) terug.	-
Tijdelijk anders bestemmen	Tijdelijke invullingen kunnen oneindig veel vormen kennen (zonnepanelen, volkstuintjes, evenemententerreinen, congressentra, nichemarkten, MOE-lander hotels, etc.) en zijn bedoeld om voor uitgestelde ontwikkelingen de exploitatiekosten te dekken en waar mogelijk sloop (en herbouw) te financieren. Binnen dit arrangement zijn nagenoeg altijd mogelijkheden.	++
Dispositie van kantoorvastgoed	Dispositie van kantoorvastgoed behelst allereerst de clustering van activiteiten. Stel dat binnen een gebied twee kantoorpanden beide half leeg staan. In dat geval kan het erg nuttig zijn om het kantoorpand met de meeste toekomstwaarde te selecteren en de huurders uit het andere pand hier naartoe te verhuizen. Met een goed presterend pand en een leegstaand pand, kan het leegstaande pand worden gesloopt. De vrijgekomen grond biedt mogelijkheden voor een impuls aan de locatie (park, betere kantoorruimte, functieverandering). Dit komt de aantrekkelijkheid van de locatie ten goede en zorgt bovendien voor extra marktspanning. Hierdoor kunnen de huren binnen het gebied op termijn omhoog, waarmee de investeringen kunnen worden terugverdiend.	-
Gerichte inzet van OZB	In dit arrangement wordt vanuit overheidswegen in een gebied geïnvesteerd met het doel om meerwaarde te creëren en de WOZ-waarden van panden in een gebied te verhogen. Door de hogere WOZ-waarden stijgen ook de OZB inkomsten, waarmee de investering langzaam achteraf wordt terugverdiend.	0

## CONCLUSIES

Tijdelijke andere bestemmingen bieden op korte termijn aanknopingspunten voor beter presterende vastgoedmarkten. Door op originele functies en doelgroepen te focussen kunnen exploitatiekosten worden afgedekt, hetgeen op termijn voor financiële middelen leidt om structurele (functie)veranderingen door te voeren.

## 2. Schepenen 1-7



### Pandkenmerken en beoordeling

Pand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kantoorpand uit 2008 dat dienst doet als vestiging voor het openbaar ministerie. Het gebouw is onderdeel van de nieuwbouwlocatie Hanzepark, nabij het centraal station van Lelystad.</li> </ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schepenen 1-7 heeft een oppervlak van 4.489 m<sup>2</sup> bvo verdeeld over vijf verdiepingen en is even hoog als de twee andere justitiekantoren in de nabije omgeving. Bij het gebouw zijn 52 parkeerplaatsen en een fietsenstalling die gedeeld wordt met de Rechtbank (Stationsplein 15).</li> </ul>
Financiële gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het pand had in 2011 een WOZ waarde van circa € 6,5 miljoen. De boekwaarde van het pand ligt echter aanzienlijk hoger, namelijk op iets meer dan € 9,5 miljoen (2014).</li> </ul>
Omgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit gebouw is onderdeel van de kantorenlocatie Hanzepark (53.075 m<sup>2</sup> bvo kantoren). De locatie ligt naast het centraal station van Lelystad en op zeven autominuten van de A6.</li> </ul>

In onderstaande matrix hebben we het pand beoordeeld op de belangrijke key performance indicators (KPI's) die de courantheid bepalen. Bronnen zijn een visuele inspectie, analyses van de kantorenmarkt en onze eigen Stec® marktinformatie.

Multifunctioneel						Maatpak
Allure, eigen identiteit						Basis, weinig identiteit
Energielabel A						Energielabel G/geen label
Marktconforme maatvoering pand						Niet marktconforme maatvoering pand
Flexibele indeelbaarheid						Geen flexibele indeelbaarheid
Hoogwaardig afwerkingsniveau						Laagwaardig afwerkingsniveau
Goede parkeernorm						Slechte parkeer norm
Representatieve hal/entree						Minimale hal/entree
Zichtbaar						Niet zichtbaar
Hoogwaardige (klimaat)installaties						Verouderde (Klimaat installaties)
Goede multi-modaal bereikbaar						Beperkt bereikbaar
Groei/krimpmogelijkheden						Geen krimp/groeimogelijkheden
<b>Totaal</b>						

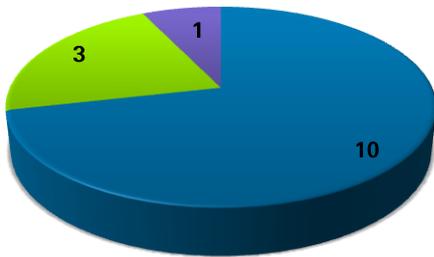
## CONCLUSIES

- Het pand aan de Schepenen 1-7 is een zeer modern, statig en hoogwaardig kantoorpand.
- Het gaat om een groot kantoorpand met bijna 4.500 m<sup>2</sup> bvo. Deze omvang maakt het lastig verhuurbaar in de huidige kantorenmarkt van Lelystad. Eindgebruikers in Lelystad zoeken vooral naar kleinschalige kantoorruimte.
- De locatie is zowel per openbaar vervoer (centraal station op loopafstand), als met de auto (A6 op 7 minuten rijden) zeer goed te bereiken. Ook de goede parkeernorm en fietsenstalling dragen hier aan bij.
- Het pand kent vijf verdiepingen, een aanzienlijke omvang en weinig mogelijkheden voor flexibele indelingen of groei- en krimpscenario's. Dit is – naast enkele kinderziekten als gevolg van de bouw – het lastigste punt aan dit verder uitstekende kantoorpand.

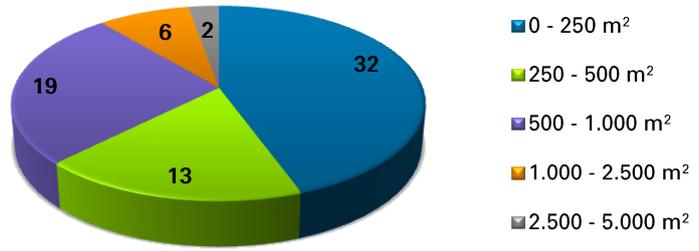
### Analyse kantorenmarkt Lelystad

#### 1.1.1.1..4.Aanbod en transacties van kantoorruimte

Transacties kantoorruimte 2010-2014  
Lelystad (PropertyNL, 2014)



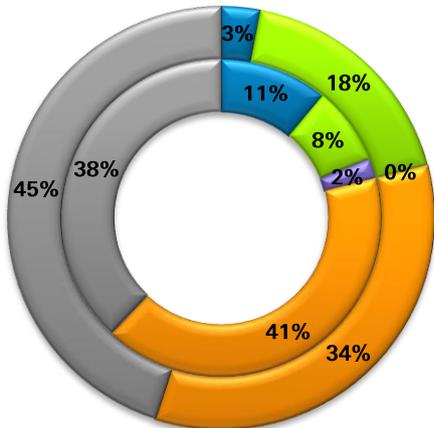
Aanbod kantoorruimte Lelystad  
(Funda, 2014)



#### 1.1.1.1..5.Opname van kantoorruimte naar sector

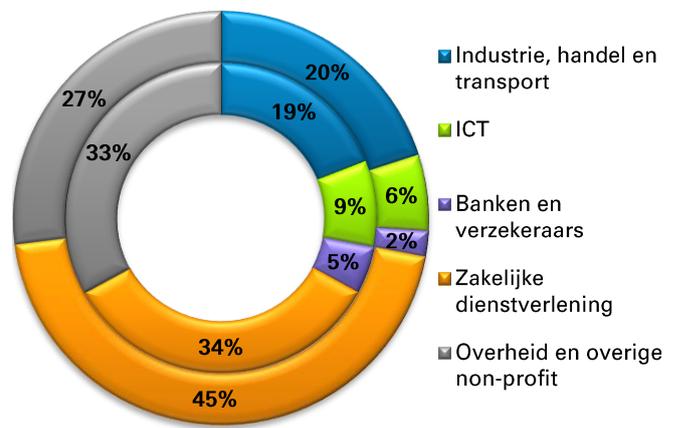
Flevoland (DTZ, 2014)

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



Nederland (DTZ, 2014)

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



#### 1.1.1.1..6.Referentieobjecten

In onderstaande tabel geven we een beeld van enkele referentiepanden en hun huurprijsniveaus in Lelystad. Let wel, het gaat hier om vraagprijzen. Dit zijn objecten die direct met Schepenen 1-7 concurreren op de kantorenmarkt in Lelystad. Hiermee beoordelen we de kansen van het pand op de Lelystadse kantorenmarkt.

Stationsplein 14	Noorderwagenplein 6	Pascallaan 36	Agnietenstraat 24
			
te huur aangeboden kantoorpand van 3.139 m <sup>2</sup> ; jaren '90 pand, laagwaardiger, kleiner, bereikbaarheid gelijk.	te huur aangeboden kantoorpand van 4.000 m <sup>2</sup> uit 1981, omvang vergelijkbaar, minder bereikbaar, laagwaardiger	te huur aangeboden kantoorpand van 2.678 m <sup>2</sup> uit 1999, laagwaardiger, kleiner, minder bereikbaar	te huur aangeboden kantoorpand van 1.620 m <sup>2</sup> uit 1978, laagwaardiger, kleiner, bereikbaarheid gelijk
<b>Jaarhuur: € 115 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 90 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 74 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 85 per m<sup>2</sup></b>

Bron: Funda in Business, peildatum December 2014

## CONCLUSIES

- In de grootteklasse 2.500 tot 5.000 m<sup>2</sup> worden in Lelystad twee kantoorpanden aangeboden via Funda in Business. In de afgelopen vier jaar kende dit segment geen transacties. In de klasse 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> wordt één pand aangeboden en vonden er bovendien geen transacties plaats in de voorbije jaren. Kanttekening is dat niet alle leegstaande kantoren worden aangeboden via Funda. Afgezien daarvan lijkt de markt voor grote kantoorobjecten in Lelystad niet of nauwelijks in beweging.
- Schepenen 1-7 pand is met een oppervlak van circa 4.500 m<sup>2</sup> de grootste van de hierboven genoemde referentiepanden. Het pand is daarbij nieuwer, moderner en in nagenoeg alle gevallen beter bereikbaar dan de bovengenoemde panden. Er lijkt echter niet of nauwelijks markt te zijn voor kantoorpanden van dergelijke omvang in Lelystad.
- Ook op de markt voor kleine en flexibele kantoorruimte is meer aanbod dan vraag (64 objecten aangeboden tot 1.000 m<sup>2</sup> tegenover 14 transacties). De kans is daarmee klein dat het pand op termijn volledig te verhuren valt aan meerdere kleine of flexibele ruimtevragers zoals ZZP'ers.
- De concurrentie op de kantorenmarkt in Lelystad is al met al erg groot, binnen een markt die - zeker voor grotere ruimten - nauwelijks in beweging is. We raden dan ook aan om verder te kijken naar andere functies die in het gebouw passen. In de volgende paragraaf geven we hiervan een eerste overzicht.

### Alternatieve functies en doelgroepen

Het betreft een modern en courant kantoorpand, maar gezien de beperkte kansen die de kantorenmarkt biedt voor Schepenen 1-7, raden we als gezegd aan om verder te kijken naar alternatieve invullingen voor het pand. We denken daarbij aan andere typen functies en doelgroepen:

Alternatieve functie	Kwantitatieve marktruimte	Kwalitatieve marktruimte	Past de functie bij de locatie?	Waarde t.o.v. huidige gebruik
<p>Huur appartementen (• 650 – 900 per maand)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal huishoudens in Lelystad blijft groeien richting 2030.</li> <li>• Tot 2030 gaat het om circa 9.000 nieuwe inwoners, het overgrote deel bestaande uit 55-plussers<sup>19</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 28 huurappartementen aangeboden in Lelystad, in het afgelopen jaar werden er 14 verhuurd<sup>20</sup>.</li> <li>• Daarnaast zitten 1.406 nieuwbouwappartementen in bestaande plannen<sup>21</sup>.</li> <li>• Het is daarmee kwantitatief niet wenselijk om extra (huur)appartementen aan de bestaande plannen toe te voegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De grootste huishoudensgroei bestaat uit alleenstaanden en stellen boven de 55 jaar, deze doelgroep is weinig verhuigeneigd, maar zoekt vooral gelijkvloerse woningen in het huursegment nabij voorzieningen<sup>22</sup>.</li> <li>• De binnenstedelijke locatie nabij station en voorzieningen maken het pand zeer aantrekkelijk voor de functie van (huur)appartementen in het vrije marktsegment.</li> <li>• Historische uitgifte en vraagpatronen laten echter zien dat Lelystad vooral een stad is waar ruime woningen met buitenruimte sterk de voorkeur krijgen boven binnenstedelijke appartementen.</li> </ul>		
<p>Bedrijfsverzamel gebouw</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad is 86 hectare bedrijventerrein terstond uitgifbaar en zit bijna 500 hectare in (zachte) plannen.</li> <li>• Met een ruimtevraag van 5 hectare per jaar is er sprake van meer aanbod dan vraag<sup>23</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 132 bedrijfsobjecten te koop of te huur aangeboden (circa 100.000 m<sup>2</sup>), tegenover een jaarlijkse opname van 15.000 m<sup>2</sup>. In de bestaande voorraad lijkt daarmee sprake van een overaanbod<sup>24</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kijkend naar de grootteklassen binnen bedrijfsruimte, blijkt dat de helft van de transacties (14 van de 28) in de afgelopen vijf jaar plaatsvonden in kleinschalige segmenten tot 1.000 m<sup>2</sup> vvo.</li> <li>• Binnen een goede marktstructurering voor bedrijfsruimte (grote ruimtevragers op nieuwe bedrijventerreinen en kleine partijen in bestaand stedelijk gebied) biedt dit mogelijkheden voor het pand als bedrijfsverzamelgebouw.</li> <li>• Wel betekent dit een omvangrijke opgave voor een pand van deze omvang. Daarbij is het pand zeer hoogwaardig en kostbaar om in te zetten als functionele bedrijfsruimte.</li> </ul>		

<sup>19</sup> Bevolkingsprognose 2013-2029 (gemeente Lelystad, 2013)

<sup>20</sup> Funda (9 december, 2014)

<sup>21</sup> Woningbouwprognose (gemeente Lelystad, 2014)

<sup>22</sup> ABF Research (2012) - WoOn

<sup>23</sup> Visie werklocaties Flevoland 2030+ (Bureau Buiten, 2010)

<sup>24</sup> Funda in Business (9 december, 2014)

<p>Retail</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lelystad heeft 153.266 m<sup>2</sup> vwo verdeeld over 891 winkels. Circa 15% hiervan staat leeg en/of momenteel in aanbod<sup>25</sup>.</li> <li>Richting de toekomst is geen sprake van uitbreidingsvraag voor retail. De focus vanuit de gemeente ligt op vervangingsvraag en het meer compact maken van het centrum. Uitbreidingen zijn alleen voorzien rond Batavia-stad<sup>26</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De effecten van bevolkingstoename worden teniet gedaan door de opkomst van internetwinkels en het feit dat ouderen minder besteden dan jongeren.</li> <li>Buiten het stadscentrum van Lelystad, in Batavia-stad loopt retail wel erg goed. Hier zijn plannen voor uitbreiding van de winkelvoorraad.</li> <li>Hier zijn mogelijkheden voor aangezien dit een zeer thematisch en nichesegment is met een regionale en zelfs een landelijke aantrekkingskracht. Dit staat dan ook los van ontwikkelingen in het stadscentrum.</li> </ul>		
<p>Onderwijs(cluster)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Lelystad worden deeltijdopleidingen op HBO niveau aangeboden door Windesheim Flevoland<sup>27</sup>. Momenteel gebeurt dit in het ondernemingscentrum aan Het Ravelijn waar Windesheim ruimte huurt voor haar bijeenkomsten.</li> <li>Het MBO College Lelystad is gevestigd aan het Agorawagenplein. Het gaat om een relatief nieuw pand (bouwjaar 1996) met een oppervlakte van 2.408m<sup>2</sup><sup>28</sup>.</li> <li>Beide locaties liggen relatief dicht bij Hanzepark (ongeveer 1 km afstand).</li> <li>Wanneer het gebouw de Schepenen 1-7 wordt gevuld met onderwijsfuncties moet dit komen uit een extra ruimtevraag van de genoemde onderwijsinstellingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De locatie van Schepenen 1-7 is goed bereikbaarheid per openbaar vervoer en de hoogwaardige uitstraling maakt het pand geschikt voor een onderwijsfunctie. Het verzorgingsgebied van (hoger)onderwijsinstelling is vaak bovenregionaal. Veel studenten maken gebruik van het openbaar vervoer om de onderwijslocatie te bereiken. Schepenen 1-7 is gelegen naast het treinstation van Lelystad.</li> <li>De hoogwaardige uitstraling van Schepenen 1-7 maakt dat het gebouw door haar uitstraling kan bijdragen aan de identiteit van de gehuisveste organisaties.</li> </ul>		
<p>Hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lelystad heeft een hotelcapaciteit van 135 bedden<sup>29</sup>. Daarnaast zijn er 6 bed&amp;breakfasts in Lelystad gevestigd, gezamenlijk goed voor 11 kamers<sup>30</sup>.</li> <li>De marktruimte voor hotels is beperkt in Lelystad. Door de komst van de burger-luchthaven liggen er ondanks de concurrentie ook kansen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De locatie van Schepenen 1-7 naast de binnenstad en het treinstation maakt het een geschikte locatie voor een hotel. De winkel, horeca en culturele voorzieningen in de binnenstad maken de locatie aantrekkelijk voor een kort verblijf. De locatie naast het treinstation maakt van Schepenen 1-7 daarnaast ook een geschikte locatie is voor mensen die Lelystad bezoeken voor zaken of als uitvalsbasis naar andere gebieden in Nederland zoals Amsterdam, Utrecht en Zwolle.</li> <li>Hotels zijn nu verspreid over de binnenstad, Flevokust en de luchthaven. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit luxe hotels (3 en 4-sterren).</li> <li>Voor een (budget)hotel met goede verbinding naar de luchthaven zijn er dan ook kansen.</li> </ul>		

<sup>25</sup> Economie en arbeidsmarkt 2013-2014, Provincie Flevoland

<sup>26</sup> Structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2015, gemeente Lelystad 2014

<sup>27</sup> Windesheimflevoland.nl, 2014

<sup>28</sup> BAG-viewer, 2014

<sup>29</sup> Bookings.com, 2014

<sup>30</sup> Bedandbreakfast.nl, 2014

<p>Gezondheidscentrum / zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De zorg economie is een groei markt, omdat de groep senioren steeds groter wordt en dus ook de zorgvraag. Het aantal 65-plussers in Lelystad zal in de komende 10 jaren bijna verdubbelen.</li> <li>• Er zijn meerdere private zorgspecialisten in de omgeving.</li> <li>• Er zijn ook meerdere concurrerende locaties in Lelystad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schepenen 1-7 is door haar hoogwaardige uitstraling en goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto geschikt voor een gezondheidscentrum.</li> <li>• Daarnaast biedt het mogelijkheden tot een flexibele indeling waardoor meerdere kleine ruimten kunnen worden gecreëerd waardoor tegemoet kan worden gekomen aan de inrichtingseisen van gezondheidscentra.</li> </ul>		
<p>Short-stay/ divorce hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aantrekkelijk woonklimaat gepaard met goede toegankelijkheid van werkgebieden in de cirkel vanaf Amsterdam tot en met Zwolle zorgt ervoor dat steeds meer pendelaars zich vestigen in Lelystad.<sup>31</sup></li> <li>• Daarbij zijn in 2012 volgens de cijfers 351 personen uit Lelystad gescheiden, dit is 19% meer dan het landelijk gemiddelde aantal scheidingen<sup>32</sup>.</li> <li>• Voor beide doelgroepen (bescheiden in omvang) is een tijdelijk woonruimte in Lelystad interessant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral behoefte aan hoogwaardige kleine appartementen / studio's, dat goed past bij de moderne en statige uitstraling van het pand.</li> <li>• Schepenen 1-7 kan hier – na verbouwing tot appartementen en studio's – zeker op aansluiten.</li> <li>• Is mogelijk te combineren met andere functies zoals een hotel.</li> </ul>		
<p>Grandcafé / restaurant</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca is een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• Met het centrum in de nabije omgeving zijn al veel verschillende horecagelegenheden op loopafstand aanwezig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de opkomst en toenemende populariteit van gezond eten verandert de horecamarkt naar biologisch en duurzaam aanbod.</li> <li>• Een lunchroom heeft een gemiddeld vloeroppervlakte van 92m<sup>2</sup>.<sup>33</sup></li> <li>• De beschikbare ruimte in uw pand is aanzienlijk groter en kan dus slechts deels worden opgevuld met horeca.</li> </ul>		
<p>Sportcentrum/ fitness</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenals horeca zijn ook sportvoorzieningen een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• In de directe omgeving van uw pand zijn geen sportvoorzieningen. Op de schaal van Lelystad zijn wel voldoende sportvoorzieningen te vinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het pand kan een ondersteunende voorziening zijn voor het omliggende (werk)gebied. De beschikbare ruimte is echter aanzienlijk groter dan de benodigde ruimte. Uw pand kan dus slechts deels worden gevuld met een sportvoorziening, het gaat dus om een aanvullende functie.</li> </ul>		
<p>Bioscoop/Filmhuis</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de aanwezigheid van Agora Theater, Bioscoop en Congrescentrum is er weinig marktruimte.</li> <li>• Gemiddeld woont men 7 km van een bioscoop in Nederland, de dichtstbijzijnde bioscoop ligt 0,6 km verwijderd van het stationsgebied.<sup>34</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de nabije omgeving zijn zowel commerciële bioscopen als film huizen aanwezig.</li> <li>• Ondanks recessie gaat het goed met de bioscoopsector.<sup>35</sup></li> <li>• Pand moet meerdere zalen hebben om rendabel te kunnen worden.</li> <li>• Schepenen 1-7 is qua opzet niet ideaal voor een bioscoop.</li> </ul>		

<sup>31</sup> Economisch Perspectief Lelystad, Tordoir, 2011

<sup>32</sup> RTLnieuws, 2014

<sup>33</sup> Marktverkenning lunchrooms, 2012

<sup>34</sup> CBS, 2014

<sup>35</sup> Stichting filmonderzoek

<p>Hotel voor Midden- en Oost Europeanen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In de komende vijf jaar moeten er in Nederland bijna 31.000 verblijfplaatsen komen voor werknemers uit Midden- en Oost Europa.</li> <li>In veel regio's ligt deze opvang achter op schema.<sup>36</sup></li> <li>In Lelystad zijn een aantal panden door particulieren verhuurd aan MOE-landers. Het is onbekend om hoeveel MOE-landers het gaat en om hoeveel panden.<sup>37</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opvang van deze zogenaamde MOE-landers vindt voornamelijk plaats in vakantieparken of leegstaande asielzoekerscentra.</li> <li>De ligging van Schepenen 1-7 sluit als hoogwaardige werklocatie nabij het centrum van Lelystad niet aan op dit profiel. Het is dan ook maar beperkt geschikt als hotel voor MOE-landers.</li> </ul>		
<p>Evenementen locatie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Lelystad en haar directe omgeving zijn meerdere evenementlocaties. Bekende voorbeelden zijn Agora en meerdere locaties rond Bataviastad. Hiermee is de marktruimte beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinschalige evenementen (vergadering, tentoonstelling, klein congres, etc.) passen goed bij het gebouw en de locatie.</li> </ul>		
<p>Tijdelijke functie (kunstenaars, congressen, arcadehal, entertainment)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeer gemêleerde functie met zeer gemêleerd vraag- en aanbodprofiel, soms ook seizoensgebonden</li> <li>Kwantitatieve vraag is moeilijk te duiden, via ondernemen, risico durven nemen en acquisitie is er veel mogelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sterke profilering en een gewaagde aanpak zijn essentieel, of uw pand hiervoor geschikt is hangt af van het type functie.</li> <li>De omvang van de markt wordt in veel gevallen echter overschat, zeker aangezien het aanbod op veel plekken in de crisisjaren sterk is toegenomen</li> </ul>		
<p>Agro-vertical farming</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revolutionair nieuwe manier van (stads)tuinbouw.<sup>38</sup></li> <li>Nog erg nieuw en moeilijk om de marktomvang kwantitatief en kwalitatief in te schatten.</li> <li>Weinig vraag naar in gemeente Lelystad doordat meeste mensen een tuin hebben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit blijft voorlopig een niche-markt tussen thuis tuinieren en volkstuintjes.</li> </ul>		
<p>Sloop</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij gebrek aan marktvraag naar overige functies is dit een kansrijk scenario.</li> <li>Voornaamste voordeel: afboeken van kansarme objecten, herstructureren van leningen en toe-eigenen van de grondwaarde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t.</li> </ul>		

## CONCLUSIES

- Op basis van bovenstaande tabel blijkt er voornamelijk marktruimte te zijn voor zorg (gezondheidscentrum) en een hotel.

<sup>36</sup> NOS, oktober 2013

<sup>37</sup> Gemeente Lelystad, 2013

<sup>38</sup> Kickstarter.com, 2014

- Mocht er voor alternatieve functies worden gekozen, dan raden we aan om – gezien de ligging/locatie – voor een combinatie van functies te gaan, voor het gehele Hanzepark (Schepenen 1-7, Schepenen 9 en Stationsplein 15).
- We zien vooral kansen voor een woonzorg- en leercluster. Zorg is al sterk vertegenwoordigd in het gebied (Hanzeborg & Hanzekade) en kan dus hiermee versterkt worden. Combinaties die denkbaar zijn, zijn het toevoegen van levensloopbestendige woningen, kortdurende zorg, het vestigen van een onderwijsinstelling toegespitst op zorg en huurappartementen voor senioren in de vrije sector.

### 3. Schepenen 9



#### Pandkenmerken en beoordeling

Pand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantoorpand uit 2003 dat dienst doet als vestiging voor het Openbaar Ministerie. Het gebouw is onderdeel van de nieuwbouwlocatie Hanzepark, nabij het centraal station van Lelystad. Pand staat op een hoek en is daardoor van alle zijden goed zichtbaar.</li> </ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schepenen 9 heeft een oppervlak van 3.300 m<sup>2</sup> bvo verdeeld over vijf verdiepingen en is even hoog als de twee andere justitiekantoren in de nabije omgeving. Bij het gebouw zijn 50 parkeerplaatsen en een fietsenstalling aanwezig die gedeeld wordt het ernaast gelegen met de Rechtbank.</li> </ul>
Financiële gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het pand had in 2011 een WOZ waarde van circa € 6,5 miljoen. De boekwaarde van het pand ligt echter aanzienlijk hoger, namelijk op iets meer dan € 9,5 miljoen (2014).</li> </ul>
Omgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit gebouw is onderdeel van de kantorenlocatie Hanzepark (53.075 m<sup>2</sup> bvo kantoren). De locatie ligt naast het centraal station van Lelystad en op zeven autominuten van de A6.</li> </ul>

In onderstaande matrix hebben we het pand beoordeeld op de belangrijke key performance indicators (KPI's) die de courantheid bepalen. Bronnen zijn een visuele inspectie, analyses van de kantorenmarkt en onze eigen Stec® marktinformatie.

Multifunctioneel					Maatpak
Allure, eigen identiteit					Basis, weinig identiteit
Energielabel A					Energielabel G/geen label
Marktconforme maatvoering pand					Niet marktconforme maatvoering pand
Flexibele indeelbaarheid					Geen flexibele indeelbaarheid
Hoogwaardig afwerkingsniveau					Laagwaardig afwerkingsniveau
Goede parkeernorm					Slechte parkeer norm
Representatieve hal/entree					Minimale hal/entree
Zichtbaar					Niet zichtbaar
Hoogwaardige (klimaat)installaties					Verouderde (Klimaat installaties)
Goede multi-modaal bereikbaar					Beperkt bereikbaar
Groei/krimpmogelijkheden					Geen krimp/groeimogelijkheden
<b>Totaal</b>					

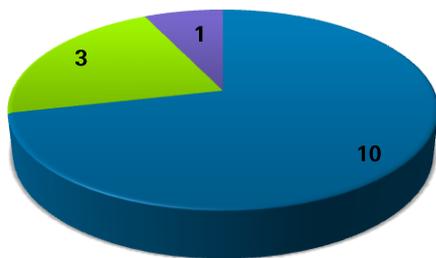
## CONCLUSIES

- Het pand aan de Schepenen 9 is een eigentijds, hoogwaardig kantoorpand en heeft een goede zichtlocatie.
- Het gaat om een redelijk groot kantoorpand met bijna 3.300 m<sup>2</sup> bvo. Deze omvang maakt het lastig verhuurbaar in de huidige kantorenmarkt van Lelystad. Eindgebruikers in Lelystad zoeken vooral naar kleinschalige kantoorruimte.
- De locatie is zowel per openbaar vervoer (centraal station op loopafstand), als met de auto (A6 op 7 minuten rijden) zeer goed te bereiken. Ook de goede parkeernorm en fietsenstalling dragen hier aan bij.
- Het pand kent vijf verdiepingen, een aanzienlijke omvang en weinig mogelijkheden voor flexibele indelingen of groei- en krimpscenario's. Dit is – naast enkele kinderziekten als gevolg van de bouw – het lastigste punt aan dit verder uitstekende kantoorpand.

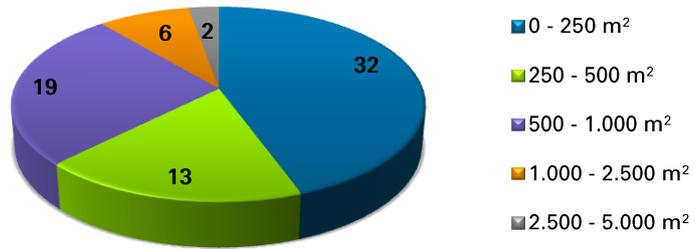
### Analyse kantorenmarkt Lelystad

#### 1.1.1.1..7.Aanbod en transacties van kantoorruimte

Transacties kantoorruimte 2010-2014  
Lelystad (PropertyNL, 2014)



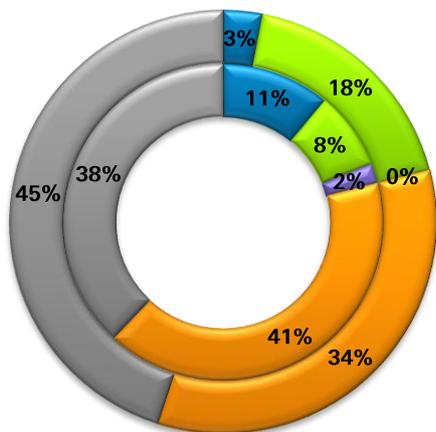
Aanbod kantoorruimte Lelystad  
(Funda, 2014)



#### 1.1.1.1..8.Opname van kantoorruimte naar sector

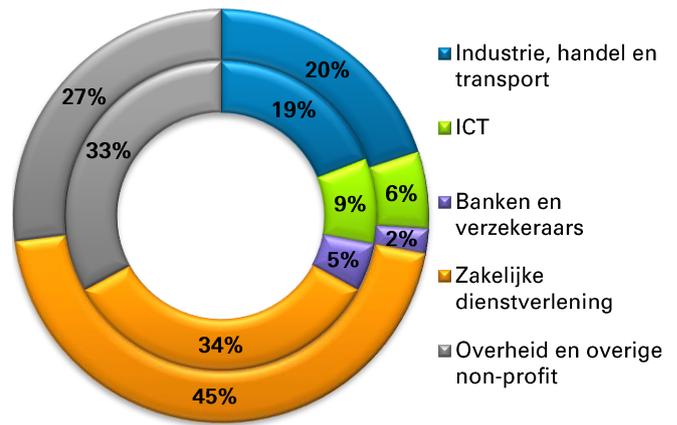
Flevoland (DTZ, 2014)

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



Nederland (DTZ, 2014)

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



#### 1.1.1.1..9.Referentieobjecten

In onderstaande tabel geven we een beeld van enkele referentiepanden en hun huurprijsniveaus in Lelystad. Let wel, het gaat hier om vraagprijzen. Dit zijn objecten die direct met Schepenen 9 concurreren op de kantorenmarkt in Lelystad. Hiermee beoordelen we de kansen van het pand op de Lelystadse kantorenmarkt.

Stationsplein 14	Noorderwagenplein 6	Pascallaan 36	Agnetenstraat 24
			
te huur aangeboden kantoorpand van 3.139 m <sup>2</sup> ; jaren '90 pand, laagwaardiger, kleiner, bereikbaarheid gelijk.	te huur aangeboden kantoorpand van 4.000 m <sup>2</sup> uit 1981, omvang vergelijkbaar, minder bereikbaar, laagwaardiger€	te huur aangeboden kantoorpand van 2.678 m <sup>2</sup> uit 1999, laagwaardiger, kleiner, minder bereikbaar	te huur aangeboden kantoorpand van 1.620 m <sup>2</sup> uit 1978, laagwaardiger, kleiner, bereikbaarheid gelijk
<b>Jaarhuur: € 115 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 90 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 74 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 85 per m<sup>2</sup></b>

Bron: Funda in Business, peildatum December 2014

## CONCLUSIES

- In de grootteklasse 2.500 tot 5.000 m<sup>2</sup> worden in Lelystad twee kantoorpanden aangeboden via Funda in Business. In de afgelopen vier jaar kende dit segment geen transacties. In de klasse 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> wordt één pand aangeboden en vonden er bovendien geen transacties plaats in de voorbije jaren. Kanttekening is dat niet alle leegstaande kantoren worden aangeboden via Funda. Afgezien daarvan lijkt de markt voor grote kantoorobjecten in Lelystad niet of nauwelijks in beweging.
- Schepenen 9 pand is met een oppervlak van circa 3.300 m<sup>2</sup> het op een na grootste van de hierboven genoemde referentiepanden. Het pand is daarbij nieuwer, moderner en in nagenoeg alle gevallen beter bereikbaar dan de bovengenoemde panden. Er lijkt echter niet of nauwelijks markt te zijn voor kantoorpanden van dergelijke omvang in Lelystad. Het pand is daarnaast moeilijk op te delen in kleinere units.
- Ook op de markt voor kleine en flexibele kantoorruimte is meer aanbod dan vraag (64 objecten aangeboden tot 1.000 m<sup>2</sup> tegenover 14 transacties). De kans is daarmee klein dat het pand op termijn volledig te verhuren valt aan meerdere kleine of flexibele ruimtevragers zoals ZZP'ers.
- De concurrentie op de kantorenmarkt in Lelystad is al met al erg groot, binnen een markt die - zeker voor grotere ruimten - nauwelijks in beweging is. We raden dan ook aan om verder te kijken naar andere functies die in het gebouw passen. In de volgende paragraaf geven we hiervan een eerste overzicht.

### Alternatieve functies en doelgroepen

Het betreft een modern en courant kantoorpand, maar gezien de beperkte kansen die de kantorenmarkt biedt voor Schepenen 9, raden we als gezegd aan om verder te kijken naar alternatieve invullingen voor het pand. We denken daarbij aan andere typen functies en doelgroepen:

Alternatieve functie	Kwantitatieve marktruimte	Kwalitatieve marktruimte	Past de functie bij de locatie?	Waarde t.o.v. huidige gebruik
<p>Huur appartementen (• 650 – 900 per maand)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal huishoudens in Lelystad blijft groeien richting 2030</li> <li>• Tot 2030 gaat het om circa 9.000 nieuwe inwoners, het overgrote deel bestaande uit 55-plussers<sup>39</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 28 huurappartementen aangeboden in Lelystad, in het afgelopen jaar werden er 14 verhuurd<sup>40</sup>.</li> <li>• Daarnaast zitten 1.406 nieuwbouwappartementen in bestaande plannen<sup>41</sup>.</li> <li>• Het is daarmee kwantitatief niet wenselijk om extra (huur)appartementen aan de bestaande plannen toe te voegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De grootste huishoudensgroei bestaat uit alleenstaanden en stellen boven de 55 jaar, deze doelgroep is weinig verhuigeneigd, maar zoekt vooral gelijkvloerse woningen in het huursegment nabij voorzieningen<sup>42</sup>.</li> <li>• De binnenstedelijke locatie nabij station en voorzieningen maken het pand zeer aantrekkelijk voor de functie van (huur)appartementen in het vrije marktsegment.</li> <li>• Historische uitgifte en vraagpatronen laten echter zien dat Lelystad vooral een stad is waar ruime woningen met buitenruimte sterk de voorkeur krijgen boven binnenstedelijke appartementen.</li> </ul>		
<p>Bedrijfsverzamel gebouw</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad is 86 hectare bedrijventerrein terstond uitgifbaar en zit bijna 500 hectare in (zachte) plannen.</li> <li>• Met een ruimtevraag van 5 hectare per jaar is er sprake van meer aanbod dan vraag<sup>43</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 132 bedrijfsobjecten te koop of te huur aangeboden (circa 100.000 m<sup>2</sup>), tegenover een jaarlijkse opname van 15.000 m<sup>2</sup>. In de bestaande voorraad lijkt daarmee sprake van een overaanbod<sup>44</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kijkend naar de grootteklassen binnen bedrijfsruimte, blijkt dat de helft van de transacties (14 van de 28) in de afgelopen vijf jaar plaatsvonden in kleinschalige segmenten tot 1.000 m<sup>2</sup> vvo.</li> <li>• Binnen een goede marktstructurering voor bedrijfsruimte (grote ruimtevragers op nieuwe bedrijventerreinen en kleine partijen in bestaand stedelijk gebied) biedt dit mogelijkheden voor het pand als bedrijfsverzamelgebouw.</li> <li>• Wel betekent dit een omvangrijke opgave voor een pand van deze omvang. Daarbij is het pand te hoogwaardig en kostbaar om in te zetten als functionele bedrijfsruimte.</li> </ul>		
<p>Retail</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft 153.266 m<sup>2</sup> vvo verdeeld over 891 winkels. Circa 15% hiervan staat leeg en/of momenteel in aanbod<sup>45</sup>.</li> <li>• Richting de toekomst is geen sprake van uitbreidingsvraag voor retail. De focus vanuit de gemeente ligt op vervangingsvraag en het meer compact maken van het centrum. Uitbreidingen zijn alleen voorzien rond Batavia-stad<sup>46</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De effecten van bevolkingstoename worden teniet gedaan door de opkomst van internetwinkels en het feit dat ouderen minder besteden dan jongeren.</li> <li>• Buiten het stadscentrum van Lelystad, in Batavia-stad loopt retail wel erg goed. Hier zijn plannen voor uitbreiding van de winkelvoorraad.</li> <li>• Hier zijn mogelijkheden voor aangezien dit een zeer thematisch en nichesegment is met een regionale en zelfs een landelijke aantrekkingskracht. Dit staat dan ook los van ontwikkelingen in het stadscentrum.</li> </ul>		

<sup>39</sup> Bevolkingsprognose 2013-2029 (gemeente Lelystad, 2013)

<sup>40</sup> Funda (9 december, 2014)

<sup>41</sup> Woningbouwprognose (gemeente Lelystad, 2014)

<sup>42</sup> ABF Research (2012) - WoOn

<sup>43</sup> Visie werklocaties Flevoland 2030+ (Bureau Buiten, 2010)

<sup>44</sup> Funda in Business (9 december, 2014)

<sup>45</sup> Economie en arbeidsmarkt 2013-2014, Provincie Flevoland

<p>Onderwijs(cluster)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad worden deeltijdopleidingen op HBO niveau aangeboden door Windesheim Flevoland<sup>47</sup>. Momenteel gebeurt dit in het ondernemingscentrum aan Het Ravelijn waar Windesheim ruimte huurt voor haar bijeenkomsten.</li> <li>• Het MBO College Lelystad is gevestigd aan het Agorawagenplein. Het gaat om een relatief nieuw pand (bouwjaar 1996) met een oppervlakte van 2.408m<sup>2</sup><sup>48</sup>.</li> <li>• Beide locaties liggen relatief dicht bij Hanzepark (ongeveer 1 km afstand).</li> <li>• Wanneer het gebouw de Schepenen 9 wordt gevuld met onderwijsfuncties moet dit komen uit een extra ruimtevraag van de genoemde onderwijsinstellingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van Schepenen 9 is goed bereikbaarheid met openbaar vervoer en de hoogwaardige uitstraling maakt het pand geschikt voor een onderwijsfunctie. Het verzorgingsgebied van (hoger)onderwijsinstelling is vaak bovenregionaal. Veel studenten maken gebruik van het openbaar vervoer om de onderwijslocatie te bereiken. Schepenen 9 is gelegen naast het treinstation van Lelystad.</li> <li>• De hoogwaardige uitstraling van Schepenen 9 maakt dat het gebouw door haar uitstraling kan bijdragen aan de identiteit van de gehuisveste organisaties.</li> </ul>		
<p>Hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft een hotelcapaciteit van 135 bedden<sup>49</sup>. Daarnaast zijn er 6 bed&amp;breakfasts in Lelystad gevestigd, gezamenlijk goed voor 11 kamers<sup>50</sup>.</li> <li>• De marktruimte voor hotels is beperkt in Lelystad. Door de komst van de burger-luchthaven liggen er ondanks de concurrentie ook kansen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van Schepenen 9 naast de binnenstad en het treinstation maakt het een geschikte locatie voor een hotel. De winkel, horeca en culturele voorzieningen in de binnenstad maken de locatie aantrekkelijk voor een kort verblijf. De locatie naast het treinstation maakt van Schepenen 9 daarnaast ook een geschikte locatie is voor mensen die Lelystad bezoeken voor zaken of als uitvalsbasis naar andere gebieden in Nederland zoals Amsterdam, Utrecht en Zwolle.</li> <li>• Hotels zijn nu verspreid over de binnenstad, Flevokust en de luchthaven. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit luxe hotels (3 en 4-sterren).</li> <li>• Voor een (budget)hotel met goede verbinding naar de luchthaven zijn er dan ook kansen.</li> </ul>		
<p>gezondheidscentrum / zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De zorg economie is een groei markt, omdat de groep senioren steeds groter wordt en dus ook de zorgvraag. Het aantal 65-plussers in Lelystad zal in de komende 10 jaren bijna verdubbelen.</li> <li>• Er zijn meerdere private zorgspecialisten in de omgeving.</li> <li>• Er zijn ook meerdere concurrerende locaties in Lelystad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schepenen 9 is door haar hoogwaardige uitstraling en goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto geschikt voor een gezondheidscentrum.</li> <li>• Daarnaast biedt het mogelijkheden tot een flexibele indeling waardoor meerdere kleine ruimten kunnen worden gecreëerd waardoor tegemoet kan worden gekomen aan de inrichtingseisen van gezondheidscentra.</li> </ul>		

<sup>46</sup> Structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2015, gemeente Lelystad 2014

<sup>47</sup> Windesheimflevoland.nl. 2014

<sup>48</sup> BAG-viewer, 2014

<sup>49</sup> Bookings.com, 2014

<sup>50</sup> Bedandbreakfast.nl,2014

<p>Short-stay/ divorce hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aantrekkelijk woonklimaat gepaard met goede toegankelijkheid van werkgebieden in de cirkel vanaf Amsterdam tot en met Zwolle zorgt ervoor dat steeds meer pendelaars zich vestigen in Lelystad.<sup>51</sup></li> <li>• Daarbij zijn in 2012 volgens de cijfers 351 personen uit Lelystad gescheiden, dit is 19% meer dan het landelijk gemiddelde aantal scheidingen.<sup>52</sup> Voor beide doelgroepen (bescheiden in omvang) is een tijdelijk woonruimte in Lelystad interessant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral behoefte aan hoogwaardige kleine appartementen / studio's, dat goed past bij de eigentijdse en representatieve uitstraling van het pand.</li> <li>• Schepenen 9 kan hier – na verbouwing tot appartementen en studio's – zeker op aansluiten.</li> <li>• Is mogelijk te combineren met andere functies zoals een hotel.</li> </ul>		
<p>Grandcafé / restaurant</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca is een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• Met het centrum in de nabije omgeving zijn al veel verschillende horecagelegenheden op loopafstand aanwezig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de opkomst en toenemende populariteit van gezond eten verandert de horecamarkt naar biologisch en duurzaam aanbod.</li> <li>• Een lunchroom heeft een gemiddeld vloeroppervlakte van 92m<sup>2</sup>.<sup>53</sup></li> <li>• De beschikbare ruimte in uw pand is aanzienlijk groter en kan dus slechts deels worden opgevuld met horeca.</li> </ul>		
<p>Sportcentrum/ fitness</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenals horeca zijn ook sportvoorzieningen een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• In de directe omgeving van uw pand zijn geen sportvoorzieningen. Op de schaal van Lelystad zijn echter wel voldoende sportvoorzieningen te vinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het pand kan een ondersteunende voorziening zijn voor het omliggende (werk)gebied. De beschikbare ruimte is echter aanzienlijk groter dan de benodigde ruimte. Uw pand kan dus slechts deels worden gevuld met een sportvoorziening, het gaat dus om een aanvullende functie.</li> </ul>		
<p>Bioscoop/Filmhuis</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de aanwezigheid van Agora Theater, Bioscoop en Congrescentrum is er weinig marktruimte.</li> <li>• Gemiddeld woont men 7 km van een bioscoop in Nederland, de dichtstbijzijnde bioscoop ligt 0,6 km verwijderd van het stationsgebied.<sup>54</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de nabije omgeving zijn zowel commerciële bioscopen als film huizen aanwezig.</li> <li>• Ondanks recessie gaat het goed met de bioscoopsector.<sup>55</sup></li> <li>• Pand moet meerdere zalen hebben om rendabel te kunnen worden.</li> <li>• Schepenen 9 is qua opzet niet ideaal voor een bioscoop.</li> </ul>		
<p>Hotel voor Midden- en Oost Europeanen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de komende vijf jaar moeten er in Nederland bijna 31.000 verblijfplaatsen komen voor werknemers uit Midden- en Oost Europa.</li> <li>• In veel regio's ligt deze opvang achter op schema.<sup>56</sup></li> <li>• In Lelystad zijn een aantal panden door particulieren verhuurd aan MOE-landers. Het is onbekend om hoeveel MOE-landers het gaat en om hoeveel panden.<sup>57</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opvang van deze zogenaamde MOE-landers vindt voornamelijk plaats in vakantieparken of leegstaande asielzoekerscentra.</li> <li>• De ligging van Schepenen 9 sluit als hoogwaardige werklocatie nabij het centrum van Lelystad niet aan op dit profiel. Het is dan ook maar beperkt geschikt als hotel voor MOE-landers.</li> </ul>		

<sup>51</sup> Economisch Perspectief Lelystad, Tordoir, 2011

<sup>52</sup> RTLnieuws, 2014

<sup>53</sup> Marktverkenning lunchrooms, 2012

<sup>54</sup> CBS, 2014

<sup>55</sup> Stichting filmonderzoek

<sup>56</sup> NOS, oktober 2013

<sup>57</sup> Gemeente Lelystad, 2013

<p>Evenementen locatie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Lelystad en haar directe omgeving zijn meerdere evenementlocaties. Bekende voorbeelden zijn Agora en meerdere locaties rond Bataviastad. Hiermee is de marktruimte beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinschalige evenementen (vergadering, tentoonstelling, klein congres, etc.) passen goed bij het gebouw en de locatie.</li> </ul>		
<p>Tijdelijke functie (kunstenaars, congressen, arcadehal, entertainment)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeer gemêleerde functie met zeer gemêleerd vraag- en aanbodprofiel, soms ook seizoensgebonden.</li> <li>Kwantitatieve vraag is moeilijk te duiden, via ondernemen, risico durven nemen en acquisitie is er veel mogelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sterke profilering en een gewaagde aanpak zijn essentieel, of uw pand hiervoor geschikt is hangt af van het type functie.</li> <li>De omvang van de markt wordt in veel gevallen echter overschat, zeker aangezien het aanbod op veel plekken in de crisisjaren sterk is toegenomen.</li> </ul>		
<p>Agro-vertical farming</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revolutionair nieuwe manier van (stads)tuinbouw.<sup>58</sup></li> <li>Nog erg nieuw en moeilijk om de marktomvang kwantitatief en kwalitatief in te schatten.</li> <li>Weinig vraag naar in gemeente Lelystad doordat meeste mensen een tuin hebben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dit blijft voorlopig een niche-markt tussen thuis tuinieren en volkstuintjes.</li> </ul>		
<p>Sloop</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij gebrek aan marktvraag naar overige functies is dit een kansrijk scenario.</li> <li>Voornaamste voordeel: afboeken van kansarme objecten, herstructureren van leningen en toe-eigenen van de grondwaarde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N.v.t.</li> </ul>		

## CONCLUSIES

- Op basis van bovenstaande tabel blijkt er voornamelijk marktruimte te zijn voor zorg (gezondheidscentrum) en een hotel.
- Mocht er voor alternatieve functies worden gekozen, dan raden we aan om – gezien de ligging/locatie – voor een combinatie van functies te gaan, voor het gehele Hanzepark (Schepenen 1-7, Schepenen 9 en Stationsplein 15).
- We zien vooral kansen voor een woonzorg- en leercluster. Zorg is al sterk vertegenwoordigd in het gebied (Hanzeborg & Hanzekade) en kan dus hiermee versterkt worden. Combinaties die denkbaar zijn, zijn het toevoegen van levensloopbestendige woningen, kortdurende zorg, het vestigen van een onderwijsinstelling toegespitst op zorg en huurappartementen voor senioren in de vrije sector.

### Mogelijke toekomstscenario's

Gezien de leeftijd van het pand en de relatief hoge WOZ- en boekwaarde leveren grote investeringen in het ombouwen naar bijvoorbeeld woningen relatief weinig winst op. Het is daardoor niet zinvol om scenario's voor bijvoorbeeld het verbouwen naar seniorenwoningen door te rekenen. Het meest kansrijke scenario achten we een dispositiestrategie, waarbij wordt ingezet op behoud van kantoren op Hanzepark (en dus ook Schepenen 9) en waarbij kansarm vastgoed op relatief slechte plekken wordt onttrokken van de markt.

<sup>58</sup> Kickstarter.com, 2014

*1.1.1.1..10. Behoud van kantoorfunctie door middel van een dispositiestrategie*

Gezien de locatie, bereikbaarheid en kwaliteit zijn de panden op het Hanzepark de meest moderne en courante kantoorpanden in Lelystad en is behoud van de kantoorfunctie dan ook een logische optie. Bij behoud van de kantoorfunctie op deze locatie zal op onaantrekkelijke plekken incourant vastgoed (Lelycentre/De Meent/De Veste) uit de markt moeten worden gehaald om de marktspanning in Lelystad terug te brengen. Dit kan door middel van een dispositiestrategie.

**DISPOSITIESTRATEGIE**

Dit is een financieel arrangement waarbij het de bedoeling is om overaanbod op te lossen door kansrijke plekken voor commercieel vastgoed (in dit geval de locatie HanzePark) te versterken en minder kansrijke / onaantrekkelijke plekken langzaam te transformeren, herbestemmen of af te stoten (bijvoorbeeld door sloop). De waarde van commercieel vastgoed bestaat uit huuropbrengst, vastgoedwaarde, afschrijving. Door dit in een gezamenlijk fonds onder te brengen en hieruit aandelen te vergeven naar rato van inbreng, ontstaat een speelveld waarin transformatie, herbestemming en versterking op gang kan komen. Uit het fonds worden huurders verleid om te verhuizen naar de meest aantrekkelijke locatie (waar op termijn een hogere huur mogelijk is), worden kosten voor het verbeteren van de uitstraling en transformatie bekostigd en is beheer mogelijk.

Een dispositiestrategie waarbij wordt uitgegaan van behoud van de kantoren op het Hanzepark kan er als volgt uitzien:

- Gedeeltelijk leegstaande kantoorpanden, waarvan twee op locatie HanzePark (momenteel circa 33% verhuurd (RvdK) in twee gebouwen, waarvan één pand volledig leeg) en kantoorruimte in onaantrekkelijk gebied (Lelycentre/De Meent/De Veste). Uitgaande van vergelijkbare omvang die is verhuurd (circa 50% verhuurd op totaal vloeroppervlak van circa 13.000 m<sup>2</sup> vvo).
- Huidige huur kantoren HanzePark (A): € 145 per m<sup>2</sup> vvo, BAR 11%, huur kantoorruimte B (op minder aantrekkelijke locatie): € 80 per m<sup>2</sup> vvo, BAR 12,5%.
- Op basis van de commerciële waarde van het kantoorpand (en/of boekwaarde) wordt een fonds opgericht waarin de eigenaar van pand A 40% van de aandelen krijgt en de eigenaar van pand B 60% van de aandelen.
- De huurder van pand B wordt verleid tot verhuizing naar pand A (HanzePark), hierdoor is pand A volledig verhuurd (huurprijs € 125) en pand B staat volledig leeg.
- Kosten voor afboeking, verhuizing, sloop en herinrichting worden naar rato verdeeld over A en B.
- De huurinkomsten van pand A nemen af (marktconforme prijs), de BAR daalt naar circa 10,5% (hierdoor neemt de totale beleggingswaarde toe met circa 5 tot 10% ten opzichte van huidige situatie).
- Dit scenario levert een positief saldo op van iets minder dan € 500.000, waarbij beide partijen voordeel hebben (naar rato). Tegelijkertijd wordt ruim 13.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte uit de markt gehaald (sloop).
- Dit scenario is exclusief de restwaarde van de grond van de gesloopte kantoorpanden. Bovendien wordt niet gerekend met waarden vanuit de bestaande grondexploitatie in het gebied HanzePark. Het huidige parkeerterrein naast de rijksobjecten wordt gehuurd door het Rijk, maar maakt ook onderdeel uit van de grondexploitatie voor HanzePark (met mogelijk ontwikkeling van nieuwe kantoorruimtes).

**Financiële arrangementen voor Hanzepark**

Hieronder hebben we een zestal financiële arrangementen uitgewerkt om gebieds- en vastgoedtransities te faciliteren op Hanzepark. In onderstaande tabel beoordelen we welke van deze arrangementen kansrijk kunnen zijn voor de transitieopgave.

Arrangement	Wat houdt het in?	Beoordeling
ESco (Energy Service Company)	Investeringen in energiebesparing of energie neutrale gebouwen leveren direct rendement op in de vorm van een lagere energierekening. Dit arrangement is minder geschikt voor leegstaand of matig presterend vastgoed waarbij eindgebruikers te weinig energie verbruiken om een investering te rechtvaardigen. Ook wanneer panden al erg modern zijn en beperkte energielasten hebben wordt een investering vaak niet terugverdiend.	--
Verhandelbare ontwikkelrechten	Uit ruimtelijk en financieel oogpunt is iedere partij gebaat bij marktspanning en het juiste type vastgoed op de juiste plek. Via verhandelbare ontwikkelrechten wordt dit mogelijk door op de beste locaties (benuttingsgebieden) grond aan te bieden tegen een lagere waarde dan de marktwaarde. In ruil daarvoor verplicht de koper van de grond zich tot het slopen (uit de voorraad nemen) van zijn oude pand met de gift van deze grond aan de exploiterende partij.	-
Stedelijke hervestiging	Een omvangrijk arrangement waarbij verschillende eigenaren hun eigendommen binnen een gebied tegen de huidige getaxeerde waarde inbrengen. Voor dit gehele gebied wordt vervolgens een ruimtelijk plan uitgevoerd waarbij sprake is van netto waardetoevoeging. Na uitvoering van het plan krijgen eigenaren naar rato hun eigendomsrechten (grond, aandelen of andere waardevormen) terug.	0
Tijdelijk anders bestemmen	Tijdelijke invullingen kunnen oneindig veel vormen kennen (zonnepanelen, volkstuintjes, evenemententerreinen, congresscentra, nichemarkten, MOE-lander hotels, etc.) en zijn bedoeld om voor uitgestelde ontwikkelingen de exploitatiekosten te dekken en waar mogelijk sloop (en herbouw) te financieren. Binnen dit arrangement zijn nagenoeg altijd mogelijkheden.	+
Dispositie van kantoorvastgoed	Dispositie van winkelvastgoed behelst allereerst de clustering van activiteiten. Stel dat binnen een gebied twee winkelpanden beide half leeg staan. In dat geval kan het erg nuttig zijn om het winkelpand met de meeste toekomstwaarde te selecteren en de huurders uit het andere pand hier naartoe te verhuizen. Met een goed presterend pand en een leegstaand pand, kan het leegstaande pand worden gesloopt. De vrijgekomen grond biedt mogelijkheden voor een impuls aan de locatie (park, betere winkelruimte, functieverandering). Dit komt de aantrekkelijkheid van de locatie ten goede en zorgt bovendien voor extra marktspanning. Hierdoor kunnen de huren binnen het gebied op termijn omhoog, waarmee de investeringen kunnen worden terugverdiend.	++
Gerichte inzet van OZB	In dit arrangement wordt vanuit overheidswege in een gebied geïnvesteerd met het doel om meerwaarde te creëren en de WOZ-waarden van panden in een gebied te verhogen. Door de hogere WOZ-waarden stijgen ook de OZB inkomsten, waarmee de investering langzaam achteraf wordt terugverdiend.	0

## CONCLUSIES

- We zien meerdere mogelijkheden voor kansrijke financiële arrangementen op Hanzepark en Schepenen 9. Het gaat daarbij om maatregelen die zorgen voor beter presterende vastgoedmarkten in Lelystad.
- Door de dispositie van kantoorvastgoed wordt het aanbod in de kantoormarkt teruggedrongen, door kantoorruimte te concentreren in de beste panden op de beste plekken.
- Ook tijdelijke andere bestemmingen bieden op korte termijn aanknopingspunten voor beter presterende vastgoedmarkten. Door op originele functies en doelgroepen te focussen kunnen exploitatiekosten worden afgedekt, hetgeen op termijn voor financiële middelen leidt om structurele (functie)veranderingen door te voeren.

#### 4. Stationsplein 15



#### Pandkenmerken en beoordeling

Pand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het representatieve, moderne pand aan het Stationsplein 15 is gebouwd in 2009. Het is in gebruik als Gerechtsgebouw.</li> <li>De ingang ligt centraal onder een de hoge met vrijstaande kolommen. Links liggen de zittingzalen, rechts de kantoren. De rechtbank heeft een open uitstraling, veroorzaakt door een omvangrijke glazen pui.</li> </ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stationsplein 15 heeft een totale oppervlakte van 7.300 m<sup>2</sup> bvo. Bij het pand zijn 78 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en is een gedeelde fietsenstalling aanwezig.</li> </ul>
Financiële gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stationsplein 15 had in 2011 een WOZ waarde van circa € 11,3 miljoen. De boekwaarde van het pand ligt hoger, namelijk op € 12,3 miljoen (2014).</li> </ul>
Omgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stationsplein 15 ligt op het Hanzepark, direct tegenover het NS station van Lelystad en bovendien dichtbij de binnenstad. Het gebouw is één van de drie Justitiegebouwen in de omgeving van het NS station die in samenhang zijn ontwikkeld.</li> </ul>

In onderstaande matrix hebben we het pand beoordeeld op de belangrijke key performance indicators (KPI's) die de courantheid bepalen. Bronnen zijn een visuele inspectie, analyses van de kantorenmarkt en onze eigen Stec® marktinformatie.

Multifunctioneel					Maatpak
Allure, eigen identiteit					Basis, weinig identiteit
Energielabel A					Energielabel G/geen label
Marktconforme maatvoering pand					Niet marktconforme maatvoering pand
Flexibele indeelbaarheid					Geen flexibele indeelbaarheid
Hoogwaardig afwerkingsniveau					Laagwaardig afwerkingsniveau
Goede parkeernorm					Slechte parkeer norm
Representatieve hal/entree					Minimale hal/entree
Zichtbaar					Niet zichtbaar
Hoogwaardige (klimaat)installaties					Verouderde (Klimaat installaties)
Goede multi-modaal bereikbaar					Beperkt bereikbaar
Groei/krimpmogelijkheden					Geen krimp/groeimogelijkheden
<b>Totaal</b>					

#### CONCLUSIES

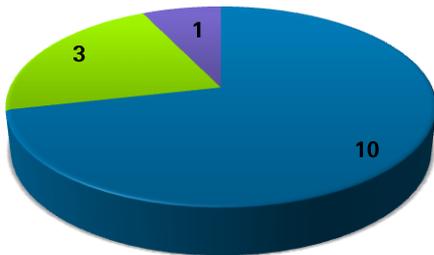
- Het pand aan Stationsplein 15 is een zeer nieuw, modern en hoogwaardig kantoorpand.
- Het gaat om een middelgroot kantoorpand van circa 7.300 m<sup>2</sup> bvo. Deze omvang maakt het lastig verhuurbaar in de huidige kantorenmarkt van Lelystad. Eindgebruikers in Lelystad zoeken vooral naar kleinschalige (<1.000 m<sup>2</sup>) kantoorruimte.
- De locatie is zowel per openbaar vervoer (centraal station op loopafstand), als met de auto (A6 op 7 minuten rijden) zeer goed te bereiken. Ook de goede parkeernorm en fietsenstalling dragen hier aan bij.

- Het pand kent vijf verdiepingen, een aanzienlijke omvang en weinig mogelijkheden voor flexibele indelingen of groei- en krimpscenario's. Dit is – naast enkele kinderziekten als gevolg van de bouw – het lastigste punt aan dit verder uitstekende kantoorpand.

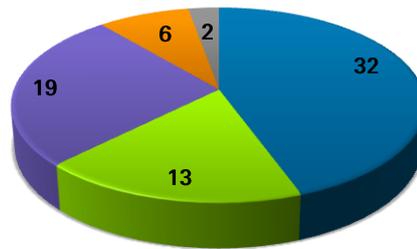
## Analyse kantorenmarkt Lelystad

### 1.1.1.1..11. Aanbod en transacties van kantoorruimte

**Transacties kantoorruimte 2010-2014  
Lelystad (PropertyNL, 2014)**



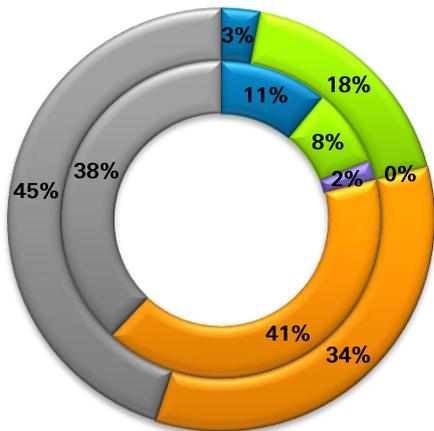
**Aanbod kantoorruimte Lelystad  
(Funda, 2014)**



### 1.1.1.1..12. Opname van kantoorruimte naar sector

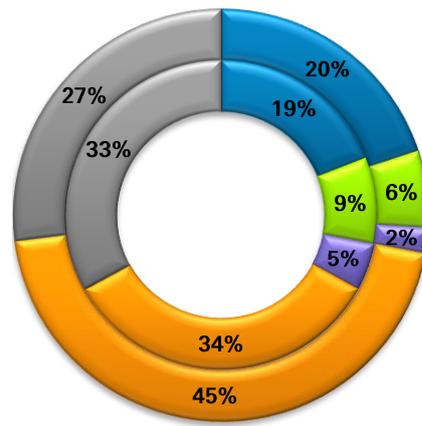
**Flevoland (DTZ, 2014)**

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



**Nederland (DTZ, 2014)**

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



### 1.1.1.1..13. Referentieobjecten

In onderstaande tabel geven we een beeld van enkele referentiepanden en hun huurprijsniveaus in Lelystad. Let wel, het gaat hier om vraagprijzen. Dit zijn objecten die direct met Stationsplein 15 concurreren op de kantorenmarkt in Lelystad. Hiermee beoordelen we de kansen van het pand op de Lelystadse kantorenmarkt.

Stationsplein 14	Noorderwagenplein 6	Pascallaan 36	Agnietenstraat 24
			
te huur aangeboden kantoorpand van 3.139 m <sup>2</sup> ; jaren '90 pand, laagwaardiger, kleiner, bereikbaarheid gelijk.	te huur aangeboden kantoorpand van 4.000 m <sup>2</sup> uit 1981, kleiner, minder bereikbaar, laagwaardiger	te huur aangeboden kantoorpand van 2.678 m <sup>2</sup> uit 1999, laagwaardiger, kleiner, minder bereikbaar	te huur aangeboden kantoorpand van 1.620 m <sup>2</sup> uit 1978, laagwaardiger, kleiner, minder bereikbaar
<b>Jaarhuur: € 115 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 90 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 74 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 85 per m<sup>2</sup></b>

Bron: Funda in Business, peildatum Februari 2015

## CONCLUSIES

- In de grootteklasse 2.500 tot 5.000 m<sup>2</sup> worden in Lelystad twee kantoorpanden aangeboden via Funda in Business. In de afgelopen vier jaar kende dit segment geen transacties. In de klasse 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> worden een panden aangeboden en vonden bovendien geen transacties plaats in de voorbije jaren. Kanttekening is dat niet alle leegstaande kantoren worden aangeboden via Funda. Afgezien daarvan lijkt de markt voor grote kantoorobjecten in Lelystad niet of nauwelijks in beweging.
- Stationsplein 15 pand is met een oppervlak van circa 7.300 m<sup>2</sup> de grootste van de hierboven genoemde referentiepanden. Het pand is daarbij nieuwer, moderner en beter bereikbaar dan de bovengenoemde panden. Er lijkt echter niet of nauwelijks markt te zijn voor kantoorpanden van dergelijke omvang in Lelystad.
- Ook op de markt voor kleine en flexibele kantoorruimte is meer aanbod dan vraag (64 objecten aangeboden tot 1.000 m<sup>2</sup> tegenover 14 transacties). De kans is daarmee klein dat het pand op termijn volledig te verhuren valt aan meerdere kleine of flexibele ruimtevragers zoals ZZP'ers.
- De concurrentie op de kantorenmarkt in Lelystad is al met al erg groot, binnen een markt die - zeker voor grotere ruimten - nauwelijks in beweging is. We raden dan ook aan om verder te kijken naar andere functies die in het gebouw passen. In de volgende paragraaf geven we hiervan een eerste overzicht.

### Alternatieve functies en doelgroepen

Op dit moment is de planning dat de Rechtbank tot 2020 aan het Stationsplein blijft gevestigd. Daarna wordt ingezet op behoud van de Rechtbank voor Lelystad. Mocht de Rechtbank vertrekken na 2020 dan kan het interessant zijn om ook alternatieve functies voor het pand te overwegen. De volgende lijst geeft een indicatie (de markt kan in vijf jaar uiteraard sterk veranderd zijn) van mogelijkheden:

Alternatieve functie	Kwantitatieve marktruimte	Kwalitatieve marktruimte	Past de functie bij de locatie?	Waarde t.o.v. huidige gebruik
Huur appartementen (• 650 – 900 per maand)  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal huishoudens in Lelystad blijft groeien richting 2030.</li> <li>• Tot 2030 gaat het om circa 9.000 nieuwe inwoners, het overgrote deel bestaande uit 55-plussers<sup>59</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 28 huurappartementen aangeboden in Lelystad, in het afgelopen jaar werden er 14 verhuurd<sup>60</sup>.</li> <li>• Daarnaast zitten 1.406 nieuwbouwappartementen in bestaande plannen<sup>61</sup>.</li> <li>• Het is daarmee kwantitatief niet wenselijk om extra (huur)appartementen aan de bestaande plannen toe te voegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De grootste huishoudensgroei bestaat uit alleenstaanden en stellen boven de 55 jaar, deze doelgroep is weinig verhuiscapabel, maar zoekt vooral gelijkvloerse woningen in het huursegment nabij voorzieningen<sup>62</sup>.</li> <li>• De binnenstedelijke locatie nabij station en voorzieningen maken het pand zeer aantrekkelijk voor de functie van (huur)appartementen in het vrije marktsegment.</li> <li>• Historische uitgifte en vraagpatronen laten echter zien dat Lelystad vooral een stad is waar ruime woningen met buitenruimte sterk de voorkeur krijgen boven binnenstedelijke appartementen.</li> </ul>		
Bedrijfsverzamel gebouw  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad is 86 hectare bedrijventerrein terstond uitgifbaar en zit bijna 500 hectare in (zachte) plannen.</li> <li>• Met een ruimtevraag van 5 hectare per jaar is er sprake van meer aanbod dan vraag<sup>63</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 132 bedrijfsobjecten te koop of te huur aangeboden (circa 100.000 m<sup>2</sup>), tegenover een jaarlijkse opname van 15.000 m<sup>2</sup>. In de bestaande voorraad lijkt daarmee sprake van een overaanbod<sup>64</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kijkend naar de grootteklassen binnen bedrijfsruimte, blijkt dat de helft van de transacties (14 van de 28) in de afgelopen vijf jaar plaatsvonden in kleinschalige segmenten tot 1.000 m<sup>2</sup> vvo.</li> <li>• Binnen een goede marktstructurering voor bedrijfsruimte (grote ruimtevragers op nieuwe bedrijventerreinen en kleine partijen in bestaand stedelijk gebied) biedt dit mogelijkheden voor het pand als bedrijfsverzamelgebouw.</li> <li>• Wel betekent dit een omvangrijke opgave voor een pand van deze omvang. Daarbij is het pand zeer hoogwaardig en kostbaar om in te zetten als functionele bedrijfsruimte.</li> </ul>		
Retail  	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft 153.266 m<sup>2</sup> vvo verdeeld over 891 winkels. Circa 15% hiervan staat leeg en/of momenteel in aanbod<sup>65</sup>.</li> <li>• Richting de toekomst is geen sprake van uitbreidingsvraag voor retail. De focus vanuit de gemeente ligt op vervangingsvraag en het meer compact maken van het centrum. Uitbreidingen zijn alleen voorzien rond Batavia-stad<sup>66</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De effecten van bevolkingstoename worden teniet gedaan door de opkomst van internetwinkels en het feit dat ouderen minder besteden dan jongeren.</li> <li>• Buiten het stadscentrum van Lelystad, in Batavia-stad loopt retail wel erg goed. Hier zijn plannen voor uitbreiding van de winkelvoorraad.</li> <li>• Hier zijn mogelijkheden voor aangezien dit een zeer thematisch en nichesegment is met een regionale en zelfs een landelijke aantrekkingskracht. Dit staat dan ook los van ontwikkelingen in het stadscentrum.</li> </ul>		

<sup>59</sup> Bevolkingsprognose 2013-2029 (gemeente Lelystad, 2013)

<sup>60</sup> Funda (9 december, 2014)

<sup>61</sup> Woningbouwprognose (gemeente Lelystad, 2014)

<sup>62</sup> ABF Research (2012) - WoOn

<sup>63</sup> Visie werklocaties Flevoland 2030+ (Bureau Buiten, 2010)

<sup>64</sup> Funda in Business (9 december, 2014)

<sup>65</sup> Economie en arbeidsmarkt 2013-2014, Provincie Flevoland

<sup>66</sup> Structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2015, gemeente Lelystad 2014

<p>Onderwijs(cluster)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad worden deeltijdopleidingen op HBO niveau aangeboden door Windesheim Flevoland<sup>67</sup>. Momenteel gebeurt dit in het ondernemingscentrum aan Het Ravelijn waar Windesheim ruimte huurt voor haar bijeenkomsten.</li> <li>• Het MBO College Lelystad is gevestigd aan het Agorawagenplein. Het gaat om een relatief nieuw pand (bouwjaar 1996) met een oppervlakte van 2.408m<sup>2</sup><sup>68</sup>.</li> <li>• Beide locaties liggen relatief dicht bij Hanzepark (ongeveer 1 km afstand).</li> <li>• Wanneer het gebouw de Stationsplein 15 wordt gevuld met onderwijsfuncties moet dit komen uit een extra ruimtevraag van de genoemde onderwijsinstellingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van Stationsplein 15 is goed bereikbaarheid per openbaar vervoer en de hoogwaardige uitstraling maakt het pand geschikt voor een onderwijsfunctie. Het verzorgingsgebied van (hoger)onderwijsinstelling is vaak bovenregionaal. Veel studenten maken gebruik van het openbaar vervoer om de onderwijslocatie te bereiken. Stationsplein 15 is gelegen naast het treinstation van Lelystad.</li> <li>• De hoogwaardige uitstraling van Stationsplein 15 maakt dat het gebouw door haar uitstraling kan bijdragen aan de identiteit van de gehuisveste organisaties.</li> </ul>		
<p>Hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft een hotelcapaciteit van 135 bedden<sup>69</sup>. Daarnaast zijn er 6 bed&amp;breakfasts in Lelystad gevestigd, gezamenlijk goed voor 11 kamers<sup>70</sup>.</li> <li>• De marktruimte voor hotels is beperkt in Lelystad. Door de komst van de burger-luchthaven liggen er ondanks de concurrentie ook kansen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van Stationsplein 15 naast de binnenstad en het treinstation maakt het een geschikte locatie voor een hotel. De winkel, horeca en culturele voorzieningen in de binnenstad maken de locatie aantrekkelijk voor een kort verblijf. De locatie naast het treinstation maakt van Stationsplein 15 daarnaast ook een geschikte locatie is voor mensen die Lelystad bezoeken voor zaken of als uitvalsbasis naar andere gebieden in Nederland zoals Amsterdam, Utrecht en Zwolle.</li> <li>• Hotels zijn nu verspreid over de binnenstad, Flevokust en de luchthaven. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit luxe hotels (3 en 4-sterren).</li> <li>• Voor een (budget)hotel met goede verbinding naar de luchthaven zijn er dan ook kansen.</li> </ul>		
<p>gezondheidscentrum / zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De zorg economie is een groei markt, omdat de groep senioren steeds groter wordt en dus ook de zorgvraag. Het aantal 65-plussers in Lelystad zal in de komende 10 jaren bijna verdubbelen.</li> <li>• Er zijn meerdere private zorgspecialisten in de omgeving.</li> <li>• Er zijn ook meerdere concurrerende locaties in Lelystad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationsplein 15 is door haar hoogwaardige uitstraling en goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto geschikt voor een gezondheidscentrum.</li> <li>• Stationsplein 15 biedt daarnaast mogelijkheden tot een flexibele indeling waardoor meerdere kleine ruimten kunnen worden gecreëerd waardoor tegemoet kan worden gekomen aan de inrichtingseisen van gezondheidscentra.</li> </ul>		

<sup>67</sup> Windesheimflevoland.nl, 2014

<sup>68</sup> BAG-viewer, 2014

<sup>69</sup> Bookings.com, 2014

<sup>70</sup> Bedandbreakfast.nl,2014

<p>Short-stay/ divorce hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aantrekkelijk woonklimaat gepaard met goede toegankelijkheid van werkgebieden in de cirkel vanaf Amsterdam tot en met Zwolle zorgt ervoor dat steeds meer pendelaars zich vestigen in Lelystad.<sup>71</sup></li> <li>• Een beperkt deel van de mensen die scheiden zijn vervolgens opzoek naar tijdelijk woonruimte. In 2012 volgens de cijfers van het CBS 351 personen uit Lelystad gescheiden.<sup>72</sup></li> <li>• Voor beide doelgroepen (bescheiden in omvang) is een tijdelijk woonruimte in Lelystad interessant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral behoefte aan hoogwaardige kleine appartementen / studio's, dat goed past bij de moderne en statige uitstraling van het pand.</li> <li>• Stationsplein 15 kan hier – na verbouwing tot appartementen en studio's – zeker op aansluiten.</li> <li>• Is mogelijk te combineren met andere functies zoals een hotel.</li> </ul>		
<p>Grandcafé / restaurant</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca is een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• Met het centrum in de nabije omgeving zijn al veel verschillende horecagelegenheden op loopafstand aanwezig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de opkomst en toenemende populariteit van gezond eten verandert de horecamarkt naar biologisch en duurzaam aanbod</li> <li>• Een lunchroom heeft een gemiddeld vloeroppervlakte van 92m<sup>2</sup><sup>73</sup></li> <li>• De beschikbare ruimte in Stationsplein 15 is aanzienlijk groter en kan dus slechts deels worden opgevuld met horeca.</li> </ul>		
<p>Sportcentrum/ fitness</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenals horeca zijn ook sportvoorzieningen een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• In de directe omgeving van Stationsplein 15 zijn geen sportvoorzieningen. Op de schaal van Lelystad zijn wel voldoende sportvoorzieningen te vinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stationsplein 15 kan een ondersteunende voorziening met sport zijn voor het omliggende (werk)gebied. De beschikbare ruimte is aanzienlijk groter dan de benodigde ruimte. Stationsplein 15 kan dus slechts deels worden gevuld met een sportvoorziening, het gaat dan ook om een aanvullende functie.</li> </ul>		
<p>Bioscoop/Filmhuis</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de aanwezigheid van Agora Theater, Bioscoop en Congrescentrum is er weinig marktruimte.</li> <li>• Gemiddeld woont men 7 km van een bioscoop in Nederland, de dichtstbijzijnde bioscoop ligt 0,6 km verwijderd van het stationsgebied.<sup>74</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de nabije omgeving zijn zowel commerciële bioscopen als film huizen aanwezig.</li> <li>• Ondanks recessie gaat het goed met de bioscoopsector.<sup>75</sup></li> <li>• Een bioscoop moet meerdere zalen hebben om rendabel te kunnen worden.</li> <li>• Stationsplein 15 is qua opzet niet ideaal voor een bioscoop.</li> </ul>		

<sup>71</sup> Economisch Perspectief Lelystad, Tordoir, 2011

<sup>72</sup> RTLnieuws, 2014

<sup>73</sup> Marktverkenning lunchrooms, 2012

<sup>74</sup> CBS, 2014

<sup>75</sup> Stichting filmonderzoek

<p>Hotel voor Midden- en Oost Europeanen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de komende vijf jaar moeten er in Nederland bijna 31.000 verblijfplaatsen komen voor werknemers uit Midden- en Oost Europa.</li> <li>• In veel regio's ligt deze opvang achter op schema.<sup>76</sup></li> <li>• In Lelystad zijn een aantal panden door particulieren verhuurd aan MOE-landers. Het is onbekend om hoeveel MOE-landers het gaat en om hoeveel panden.<sup>77</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opvang van deze zogenaamde MOE-landers vindt voornamelijk plaats in vakantieparken of leegstaande asielzoekerscentra.</li> <li>• De ligging van Stationsplein 15 sluit als hoogwaardige werklocatie nabij het centrum van Lelystad niet aan op dit profiel. Het is dan ook maar beperkt geschikt als hotel voor MOE-landers.</li> </ul>		
<p>Evenementen locatie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad en haar directe omgeving zijn meerdere evenementlocaties. Bekende voorbeelden zijn Agora en meerdere locaties rond Bataviastad. Hiermee is de marktruimte beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige evenementen (vergadering, tentoonstelling, klein congres, etc.) passen goed bij het gebouw en de locatie.</li> </ul>		
<p>Tijdelijke functie (kunstenaars, congressen, arcadehal, entertainment)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer gemêleerde functie met zeer gevarieerde vraag- en aanbodprofielen, soms ook seizoensgebonden.</li> <li>• Kwantitatieve vraag is moeilijk te duiden, via ondernemen en risico's durven nemen is er veel mogelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke profilering en een gewaagde aanpak zijn essentieel, of Stationsplein 15 hiervoor geschikt is hangt af van het type functie.</li> <li>• De omvang van de markt wordt in veel gevallen echter overschat, zeker aangezien het aanbod op veel plekken in de crisisjaren sterk is toegenomen.</li> </ul>		
<p>Agro-vertical farming</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revolutionaire nieuwe manier van (stads)tuinbouw.<sup>78</sup></li> <li>• Nog erg nieuw en moeilijk om de marktomvang kwantitatief en kwalitatief in te schatten.</li> <li>• Weinig vraag naar in gemeente Lelystad doordat meeste mensen een tuin hebben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit blijft voorlopig een niche-markt tussen thuis tuinieren en volkstuinjes.</li> </ul>		
<p>Sloop</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij gebrek aan marktvraag naar overige functies is dit een kansrijk scenario.</li> <li>• Voornaamste voordeel: afboeken van kansarme objecten, herstructureren van leningen en kapitaliseren van de grondwaarde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N.v.t.</li> </ul>		

## CONCLUSIES

- Op basis van bovenstaande tabel blijkt er voornamelijk marktruimte te zijn voor zorg (gezondheidscentrum) en een hotel.

<sup>76</sup> NOS, oktober 2013

<sup>77</sup> Gemeente Lelystad, 2013

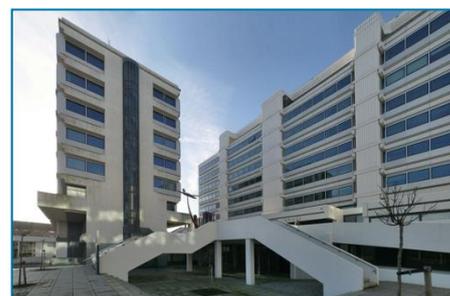
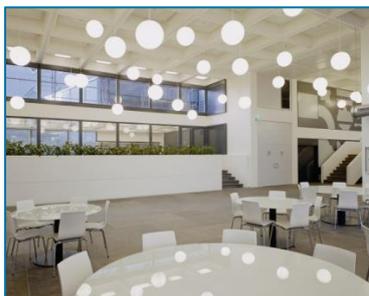
<sup>78</sup> Kickstarter.com, 2014

- Mocht er voor alternatieve functies worden gekozen, dan raden we aan om – gezien de ligging/locatie – voor een combinatie van functies te gaan, voor het gehele Hanzepark (Schepenen 1-7, Schepenen 9 en Stationsplein 15).
- We zien vooral kansen voor een woonzorg- en leercluster. Zorg is al sterk vertegenwoordigd in het gebied (Hanzeborg & Hanzekade) en kan dus hiermee versterkt worden. Combinaties die denkbaar zijn, zijn het toevoegen van levensloopbestendige woningen, kortdurende zorg, het vestigen van een onderwijsinstelling toegespitst op zorg en huurappartementen voor senioren in de vrije sector.

### Mogelijke toekomstscenario's

Er wordt voor Stationsplein 15 uitgegaan van behoud van de rechtbank voor Lelystad en inzet om deze organisatie ook na 2020 te behouden. Het is niet zinvol om op dit moment scenario's voor de periode na 2020 door te gaan rekenen gezien de onzekerheden in de markt.

## 5. Zuiderwagenplein 2



### Pandkenmerken en beoordeling

Pand	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Smedingshuis aan het Zuiderwagenplein 2 is een zeer groot en massief pand met twee vleugels die door middel van luchtbruggen verbonden zijn, gebouwd in 1970. In 2002 werd het gebouw verrijkt met een gedeelte nieuwbouw. In het gebouw bevinden zich veel functionele kantoorruimtes. Het is momenteel in gebruik als kantoor van Rijkswaterstaat.</li> </ul>
Omvang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Smedingshuis heeft een oppervlakte van 30.693 m<sup>2</sup> bvo. Bij het pand zijn 170 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig.</li> </ul>
Financiële gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Smedingshuis had in 2013 een WOZ waarde van circa € 10,5 miljoen. De boekwaarde van het pand ligt aanzienlijk hoger, namelijk op € 40,9 miljoen (2014).</li> </ul>
Omgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De omgeving van het Smedingshuis heeft een functie als wijkcentrum (Lelycentre). De locatie grenst aan een woongebied. Naast winkels en kantoren zijn er andere grotere voorzieningen zoals een scholencomplex. Aan de achterzijde van het Smedingshuis staan een aantal leegstaande kantoren.</li> </ul>

In onderstaande matrix hebben we het pand beoordeeld op de belangrijke key performance indicators (KPI's) die de courantheid bepalen. Bronnen zijn een visuele inspectie, analyses van de kantorenmarkt en onze eigen Stec® marktinformatie.

Multifunctioneel					Maatpak
Allure, eigen identiteit					Basis, weinig identiteit
Energielabel A					Energielabel G/geen label
Marktconforme maatvoering pand					Niet marktconforme maatvoering pand
Flexibele indeelbaarheid					Geen flexibele indeelbaarheid
Hoogwaardig afwerkingsniveau					Laagwaardig afwerkingsniveau
Goede parkeernorm					Slechte parkeer norm
Representatieve hal/entree					Minimale hal/entree
Zichtbaar					Niet zichtbaar
Hoogwaardige (klimaat)installaties					Verouderde (Klimaat installaties)
Goede multi-modaal bereikbaar					Beperkt bereikbaar
Groei/krimpmogelijkheden					Geen krimp/groeimogelijkheden
<b>Totaal</b>					

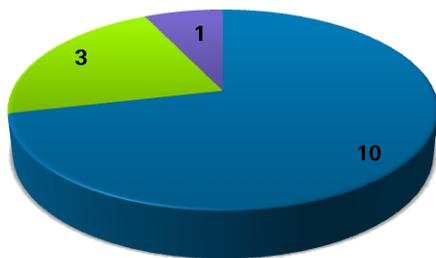
## CONCLUSIES

- Het pand aan de Zuiderwagenplein 2 is een zeer gedateerd, groot en toonaangevend. kantoorpand en heeft door de brede en hoekige vorm een massieve uitstraling.
- Het gaat om een kantoorpand met bijna 30.700 m<sup>2</sup> bvo. Deze omvang maakt het lastig verhuurbaar in de huidige kantorenmarkt van Lelystad. Eindgebruikers in Lelystad zoeken vooral naar kleinschalige kantoorruimte.
- De locatie is zowel per openbaar vervoer, centraal station niet op loopafstand, als met de auto (A6 op 8 minuten rijden) matig bereikbaar. Er is een bushalte op loopafstand. Wel is er een goede parkeernorm.
- Het pand kent een forse omvang waardoor flexibele indelingen en groei- en krimpscenario's lastig worden. Wel zijn er mogelijkheden voor multifunctioneel gebruik gezien e kleinere units binnen het gebouw. Dit is – naast enkele kinderziekten als gevolg van de bouw – het lastigste punt aan dit verder uitstekende kantoorpand.

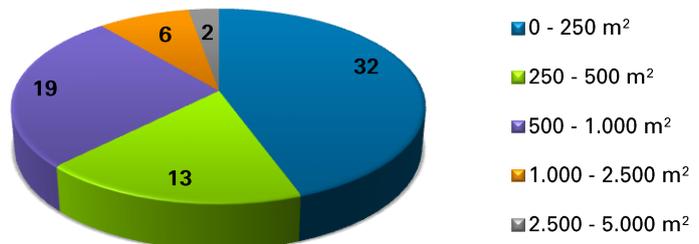
### Analyse kantorenmarkt Lelystad

#### 1.1.1.1..14. Aanbod en transacties van kantoorruimte

**Transacties kantoorruimte 2010-2014  
Lelystad (PropertyNL, 2014)**



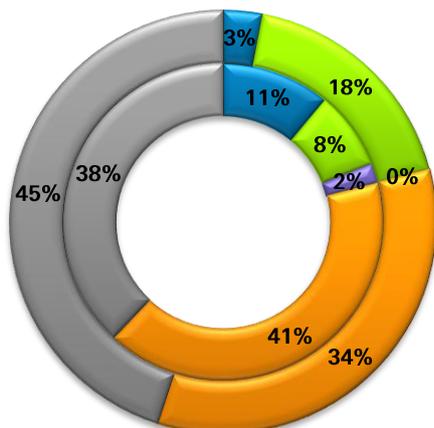
**Aanbod kantoorruimte Lelystad  
(Funda, 2014)**



#### 1.1.1.1..15. Opname van kantoorruimte naar sector

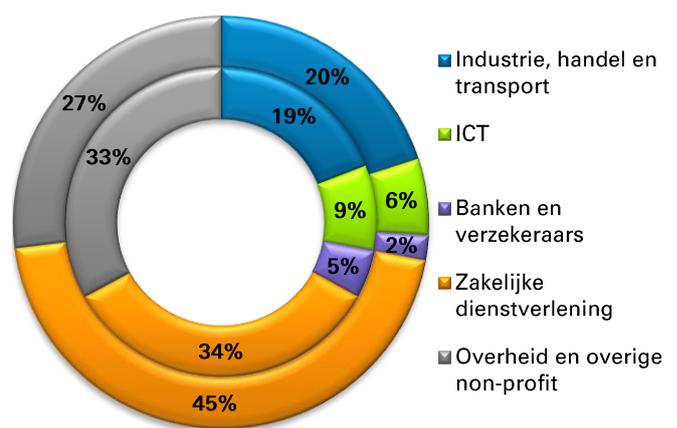
**Flevoland (DTZ, 2014)**

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



**Nederland (DTZ, 2014)**

binnenring 2004 - 2014; buitenring 2013 - 2014



#### 1.1.1.1..16. Referentieobjecten

In onderstaande tabel geven we een beeld van enkele referentiepanden en hun huurprijsniveaus in Lelystad. Let wel, het gaat hier om vraagprijzen. Dit zijn objecten die direct met Zuiderwagenplein 2 concurreren op de kantorenmarkt in Lelystad. Hiermee beoordelen we de kansen van het pand op de Lelystadse kantorenmarkt.

Stationsplein 14	Noorderwagenplein 6	Pascallaan 36	Agnietenstraat 24
			
te huur aangeboden kantoorpand van 3.139 m <sup>2</sup> ; jaren '90 pand, laagwaardiger, kleiner, bereikbaarheid gelijk.	te huur aangeboden kantoorpand van 4.000 m <sup>2</sup> uit 1981, omvang en status vergelijkbaar, bereikbaarheid gelijk	te huur aangeboden kantoorpand van 2.678 m <sup>2</sup> uit 1999, laagwaardiger, kleiner, beter bereikbaar	te huur aangeboden kantoorpand van 1.620 m <sup>2</sup> uit 1978, laagwaardiger, kleiner, bereikbaarheid gelijk
<b>Jaarhuur: € 115 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 90 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 74 per m<sup>2</sup></b>	<b>Jaarhuur: € 85 per m<sup>2</sup></b>

Bron: Funda in Business, peildatum December 2014

## CONCLUSIES

- In de grootteklasse 2.500 tot 5.000 m<sup>2</sup> worden in Lelystad twee kantoorpanden aangeboden via Funda in Business. In de afgelopen vier jaar kende dit segment geen transacties. In de klasse 5.000 tot 10.000 m<sup>2</sup> wordt één panden aangeboden en vonden er bovendien geen transacties plaats in de voorbije jaren. Kanttekening is dat niet alle leegstaande kantoren worden aangeboden via Funda. Afgezien daarvan lijkt de markt voor grote kantoorobjecten in Lelystad niet of nauwelijks in beweging.
- Zuiderwagenplein 2 is met een oppervlak van circa 30.700 m<sup>2</sup> verreweg de grootste van de hierboven genoemde referentiepanden. Het pand is grotendeels wel ouder, redelijk vergelijkbaar als het gaat om bereikbaarheid en door zijn omvang markanter dan de bovengenoemde panden. Er lijkt echter niet of nauwelijks markt te zijn voor kantoorpanden van dergelijke omvang in Lelystad.
- Ook op de markt voor kleine en flexibele kantoorruimte is meer aanbod dan vraag (64 objecten aangeboden tot 1.000 m<sup>2</sup> tegenover 14 transacties). De kans is daarmee klein dat het pand op termijn volledig te verhuren valt aan meerdere kleine of flexibele ruimtevragers zoals ZZP'ers.
- De concurrentie op de kantorenmarkt in Lelystad is al met al erg groot, binnen een markt die - zeker voor grotere ruimten - nauwelijks in beweging is. We raden dan ook aan om verder te kijken naar andere functies die in het gebouw passen. In de volgende paragraaf geven we hiervan een eerste overzicht.

### Alternatieve functies en doelgroepen

Gezien de beperkte kansen die de kantorenmarkt biedt voor Zuiderwagenplein 2, raden we als gezegd aan om verder te kijken naar alternatieve invullingen voor het pand. We denken daarbij aan andere typen functies en doelgroepen:

Alternatieve functie	Kwantitatieve marktruimte	Kwalitatieve marktruimte	Past de functie bij de locatie?	Waarde t.o.v. huidige gebruik
<p>Huur appartementen (• 650 – 900 per maand)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal huishoudens in Lelystad blijft groeien richting 2030.</li> <li>• Tot 2030 gaat het om circa 9.000 nieuwe inwoners, het overgrote deel bestaande uit 55-plussers<sup>79</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 28 huurappartementen aangeboden in Lelystad, in het afgelopen jaar werden er 14 verhuurd<sup>80</sup>.</li> <li>• Daarnaast zitten 1.406 nieuwbouwappartementen in bestaande plannen<sup>81</sup>.</li> <li>• Het is daarmee kwantitatief niet wenselijk om extra (huur)appartementen aan de bestaande plannen toe te voegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De grootste huishoudensgroei bestaat uit alleenstaanden en stellen boven de 55 jaar, deze doelgroep is weinig verhuigeneigd, maar zoekt vooral gelijkvloerse woningen in het huursegment nabij voorzieningen<sup>82</sup>.</li> <li>• De ligging nabij voorzieningen (winkelcentrum, fitness) is een pluspunt van het gebouw, maar de afstand tot de binnenstad en bijvoorbeeld het station zijn een groot nadeel.</li> <li>• Historische uitgifte en vraagpatronen laten zien dat Lelystad vooral een stad is waar ruime woningen met buitenruimte sterk de voorkeur krijgen boven binnenstedelijke appartementen.</li> </ul>		
<p>Bedrijfsverzamel gebouw</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad is 86 hectare bedrijventerrein terstond uitgifbaar en zit bijna 500 hectare in (zachte) plannen.</li> <li>• Met een ruimtevraag van 5 hectare per jaar is er sprake van meer aanbod dan vraag<sup>83</sup>.</li> <li>• Op dit moment worden 132 bedrijfsobjecten te koop of te huur aangeboden (circa 100.000 m<sup>2</sup>), tegenover een jaarlijkse opname van 15.000 m<sup>2</sup>). In de bestaande voorraad lijkt daarmee sprake van een overaanbod<sup>84</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kijkend naar de grootteklassen binnen bedrijfsruimte, blijkt dat de helft van de transacties (14 van de 28) in de afgelopen vijf jaar plaatsvonden in kleinschalige segmenten tot 1.000 m<sup>2</sup> vvo.</li> <li>• Binnen een goede marktstructurering voor bedrijfsruimte (grote ruimtevragers op nieuwe bedrijventerreinen en kleine partijen in bestaand stedelijk gebied) biedt dit mogelijkheden voor het pand als bedrijfsverzamelgebouw.</li> <li>• Wel betekent dit een omvangrijke opgave voor een pand van deze omvang. Daarbij is het pand zeer hoogwaardig en kostbaar om in te zetten als functionele bedrijfsruimte.</li> </ul>		
<p>Retail</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft 153.266 m<sup>2</sup> vvo verdeeld over 891 winkels. Circa 15% hiervan staat leeg en/of momenteel in aanbod<sup>85</sup>.</li> <li>• Richting de toekomst is geen sprake van uitbreidingsvraag voor retail. De focus vanuit de gemeente ligt op vervangingsvraag en het meer compact maken van het centrum. Uitbreidingen zijn alleen voorzien rond Batavia-stad<sup>86</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De effecten van bevolkingstoename worden teniet gedaan door de opkomst van internetwinkels en het feit dat ouderen minder besteden dan jongeren.</li> <li>• Buiten het stadscentrum van Lelystad, in Batavia-stad loopt retail wel erg goed. Hier zijn plannen voor uitbreiding van de winkelvoorraad.</li> <li>• Hier zijn mogelijkheden voor aangezien dit een zeer thematisch en nichesegment is met een regionale en zelfs een landelijke aantrekkingskracht. Dit staat dan ook los van ontwikkelingen in het stadscentrum.</li> </ul>		

<sup>79</sup> Bevolkingsprognose 2013-2029 (gemeente Lelystad, 2013)

<sup>80</sup> Funda (9 december, 2014)

<sup>81</sup> Woningbouwprognose (gemeente Lelystad, 2014)

<sup>82</sup> ABF Research (2012) - WoOn

<sup>83</sup> Visie werklocaties Flevoland 2030+ (Bureau Buiten, 2010)

<sup>84</sup> Funda in Business (9 december, 2014)

<sup>85</sup> Economie en arbeidsmarkt 2013-2014, Provincie Flevoland

<sup>86</sup> Structuurvisie locatiebeleid Lelystad 2013-2015, gemeente Lelystad 2014

<p>Onderwijs(cluster)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad worden deeltijdopleidingen op HBO niveau aangeboden door Windesheim Flevoland<sup>87</sup>. Momenteel gebeurt dit in het ondernemingscentrum aan Het Ravelijn waar Windesheim ruimte huurt voor haar bijeenkomsten.</li> <li>• Het MBO College Lelystad is gevestigd aan het Agorawagenplein. Het gaat om een relatief nieuw pand (bouwjaar 1996) met een oppervlakte van 2.408m<sup>2</sup><sup>88</sup>.</li> <li>• Beide locaties liggen relatief dicht bij het Smedinghuis (ongeveer 1 km afstand).</li> <li>• Wanneer het gebouw de Zuiderwagenplein 2 wordt gevuld met onderwijsfuncties moet dit komen uit een extra ruimtevraag van de genoemde onderwijsinstellingen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van Zuiderwagenplein 2 is redelijk bereikbaar met openbaar vervoer en de toonaangevende uitstraling maakt het pand geschikt voor een onderwijsfunctie. Het verzorgingsgebied van (hoger)onderwijsinstelling is vaak bovenregionaal. Veel studenten maken gebruik van het openbaar vervoer om de onderwijslocatie te bereiken.</li> <li>• De grootse uitstraling van Zuiderwagenplein 2 maakt dat het gebouw door haar uitstraling kan bijdragen aan de identiteit van de gehuisveste organisaties.</li> </ul>		
<p>Hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lelystad heeft een hotelcapaciteit van 135 bedden<sup>89</sup>. Daarnaast zijn er 6 bed&amp;breakfasts in Lelystad gevestigd, gezamenlijk goed voor 11 kamers<sup>90</sup>.</li> <li>• De marktruimte voor hotels is beperkt in Lelystad. Door de komst van de burger-luchthaven liggen er ondanks de concurrentie ook kansen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De locatie van Zuiderwagenplein 2 in een wijk, buiten het centrum maakt het geen geschikte locatie voor een hotel.</li> <li>• Hotels zijn nu verspreid over de binnenstad, Flevokust en de luchthaven. Het huidige aanbod bestaat voornamelijk uit luxe hotels (3 en 4-sterren).</li> </ul>		
<p>gezondheidscentrum / zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De zorg economie is een groei markt.</li> <li>• Er zijn meerdere private zorgspecialisten in de omgeving</li> <li>• Er zijn ook meerdere concurrerende locaties in Lelystad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuiderwagenplein 2 is door haar hoogwaardige uitstraling en goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto redelijk geschikt voor een gezondheidscentrum.</li> <li>• Zuiderwagenplein 2 biedt echter onvoldoende mogelijkheden tot een flexibele indeling waardoor meerdere kleine ruimten kunnen worden gecreëerd.</li> </ul>		
<p>Short-stay/ divorce hotel</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Een aantrekkelijk woonklimaat gepaard met goede toegankelijkheid van werkgebieden in de cirkel vanaf Amsterdam tot en met Zwolle zorgt ervoor dat steeds meer pendelaars zich vestigen in Lelystad.<sup>91</sup></li> <li>• Een beperkt deel van de mensen die scheiden zijn vervolgens op zoek naar tijdelijk woonruimte. In 2012 volgens de cijfers van het CBS 351 personen uit Lelystad gescheiden<sup>92</sup>.</li> <li>• Voor beide doelgroepen (bescheiden in omvang) is een tijdelijk woonruimte in Lelystad interessant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vooral behoefte aan hoogwaardige kleine appartementen / studio's, dat past statige uitstraling van het pand.</li> <li>• Zuiderwagenplein 2 is echter zichtbaar verouderd en niet geschikt voor commerciële functies, wil het passen bij Rijkswaterstaat.</li> <li>• Is mogelijk te combineren met andere functies zoals een hotel.</li> </ul>		

<sup>87</sup> Windesheimflevoland.nl. 2014

<sup>88</sup> BAG-viewer, 2014

<sup>89</sup> Bookings.com, 2014

<sup>90</sup> Bedandbreakfast.nl, 2014

<sup>91</sup> Economisch Perspectief Lelystad, Tordoir, 2011

<sup>92</sup> RTLnieuws, 2014

<p>Grandcafé / restaurant</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horeca is een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• Met het centrum in de nabije omgeving zijn al veel verschillende horecagelegenheden op loopafstand aanwezig.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de opkomst en toenemende populariteit van gezond eten verandert de horecamarkt naar biologisch en duurzaam aanbod</li> <li>• Een lunchroom heeft een gemiddeld vloeroppervlakte van 92m<sup>293</sup>.</li> <li>• De beschikbare ruimte in Zuiderwagenplein 2 is aanzienlijk groter en kan dus slechts deels worden opgevuld met horeca.</li> </ul>		
<p>Sportcentrum/ fitness</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evenals horeca zijn ook sportvoorzieningen een welkome aanvulling op werklocaties.</li> <li>• In de directe omgeving van Zuiderwagenplein zijn 2 sportvoorzieningen. Op de schaal van Lelystad zijn ook wel voldoende sportvoorzieningen te vinden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zuidwageplein 2 kan een ondersteunende voorziening met sport zijn voor het omliggende (werk)gebied, er is echter nauwelijks marktruimte. De beschikbare ruimte is aanzienlijk groter dan de benodigde ruimte. Zuiderwagenplein 2 kan dus slechts deels worden gevuld met een sportvoorziening, het gaat dan ook om een aanvullende functie.</li> </ul>		
<p>Bioscoop/Filmhuis</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Door de aanwezigheid van Agora Theater, Bioscoop en Congressentrum is er weinig marktruimte.</li> <li>• Gemiddeld woont men 7 km van een bioscoop in Nederland, de dichtstbijzijnde bioscoop ligt 0,6 km verwijderd van het stationsgebied.<sup>94</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de nabije omgeving zijn zowel commerciële bioscopen als film huizen aanwezig.</li> <li>• Ondanks recessie gaat het goed met de bioscoopsector<sup>95</sup>.</li> <li>• Een bioscoop moet meerdere zalen hebben om rendabel te kunnen worden.</li> <li>• Zuiderwagenplein 2 is qua opzet en grootte niet ideaal voor een bioscoop.</li> </ul>		
<p>Hotel voor Midden- en Oost Europeanen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In de komende vijf jaar moeten er in Nederland bijna 31.000 verblijfplaatsen komen voor werknemers uit Midden- en Oost Europa.</li> <li>• In veel regio's ligt deze opvang achter op schema.<sup>96</sup></li> <li>• In Lelystad zijn een aantal panden door particulieren verhuurd aan MOE-landers. Het is onbekend om hoeveel MOE-landers het gaat en om hoeveel panden<sup>97</sup>.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Opvang van deze zogenaamde MOE-landers vindt voornamelijk plaats in vakantieparken of leegstaande asielzoekerscentra.</li> <li>• De ligging van Zuiderwagenplein 2 sluit als hoogwaardige werklocatie nabij het centrum van Lelystad niet aan op dit profiel. Het is dan ook maar beperkt geschikt als hotel voor MOE-landers.</li> </ul>		
<p>Evenementen locatie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In Lelystad en haar directe omgeving zijn meerdere evenementlocaties. Bekende voorbeelden zijn Agora en meerdere locaties rond Bataviastad. Hiermee is de marktruimte beperkt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kleinschalige evenementen (vergadering, tentoonstelling, klein congres, etc.) passen goed bij het gebouw en de locatie.</li> </ul>		

<sup>93</sup> Marktverkenning lunchrooms, 2012

<sup>94</sup> CBS, 2014

<sup>95</sup> Stichting filmonderzoek

<sup>96</sup> NOS, oktober 2013

<sup>97</sup> Gemeente Lelystad, 2013

<p>Tijdelijke functie (kunstenaars, congressen, arcadehal, entertainment)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer gemêleerde functie met zeer gevarieerde vraag- en aanbodprofielen, soms ook seizoensgebonden.</li> <li>• Kwantitatieve vraag is moeilijk te duiden, via ondernemen en risico's durven nemen is er veel mogelijk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sterke profilering en een gewaagde aanpak zijn essentieel, of Schepenen 1-7 hiervoor geschikt is hangt af van het type functie.</li> <li>• De omvang van de markt wordt in veel gevallen echter overschat, zeker aangezien het aanbod op veel plekken in de crisisjaren sterk is toegenomen.</li> </ul>		
<p>Agro-vertical farming</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revolutionaire nieuwe manier van (stads)tuinbouw<sup>98</sup>.</li> <li>• Nog erg nieuw en moeilijk om de marktomvang kwantitatief en kwalitatief in te schatten.</li> <li>• Weinig vraag naar in gemeente Lelystad doordat meeste mensen een tuin hebben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dit blijft voorlopig een niche-markt tussen thuis tuinieren en volkstuintjes.</li> </ul>		
<p>Sloop</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij gebrek aan marktvraag naar overige functies is dit een kansrijk scenario.</li> <li>• Voornaamste voordeel: afboeken van kansarme objecten, herstructureren van leningen en kapitaliseren van de grondwaarde.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• N.v.t.</li> </ul>		

## CONCLUSIES

- Op basis van bovenstaande tabel blijkt er zeer beperkt marktruimte te zijn voor alternatieve functies. Dit heeft vooral te maken met het type pand, de omvang en de ligging/locatie. Vanwege de omvang en uitstraling van het pand zou het geschikt kunnen zijn voor bijvoorbeeld een gezondheidscentrum of een onderwijsinstelling. De marktruimte hiervoor is echter beperkt.
- Een mogelijkheid zou kunnen zijn om het pand naast Rijkswaterstaat te verhuren aan start-ups en pioniers. Door de kantoorruimte tegen een relatief lage huurprijs aan te bieden, wordt een specifiek segment aangesproken die op dit moment weinig wordt bediend in Lelystad. Daarnaast zorg je er op deze manier voor dat het pand niet concurreert met andere kantoorpanden in Lelystad.
- Een andere mogelijkheid is sloop van het pand. Dit brengt waarschijnlijk hoge kosten met zich mee en levert weinig op, maar het kan wel de marktspanning in Lelystad verbeteren door onttrekking van een groot aantal vierkante meters kantoorruimte.

<sup>98</sup> Kickstarter.com, 2014

## Mogelijke toekomstscenario's

Bij het uitwerken van onderstaande scenario's is geen rekening gehouden met de huidige financiële omstandigheden van het pand, zoals de boekwaarde, financieringsvorm, rentekosten en looptijden. Deze aspecten kunnen echter wel van toepassing zijn bij het prioriteren van de scenario's.

*1.1.1.1.17. Scenario I: sloop van (een deel van) Het Smedingshuis om marktspanning terug te brengen*

Wanneer wordt ingezet op sloop van 15.000 m<sup>2</sup> vvo kantoorruimte (gelijk aan de helft van de omvang van het Smedinghuis) zullen de totale sloopkosten zo'n € 300.000 tot € 400.000 zijn (uitgaande van asbestvrije panden). Een financiële regeling of sloopsubsidie zou hierbij kunnen zorgen voor een tegemoetkoming en eigenaren kunnen stimuleren om incurant vastgoed te onttrekken van de voorraad. Daarbij kan een ondergrens worden gehanteerd, gebaseerd op de huidige commerciële waarde van het vastgoed. Als we uitgaan van een commerciële waarde van kantoorruimte van circa € 200 tot 300 per m<sup>2</sup>, dan betekent dit een bedrag van € 3 tot 4,5 miljoen.

*1.1.1.1.18. Scenario II: verhuur aan start-ups brengt levendigheid in Lelycentre*

Om het kantoor verhuurbaar te maken voor start-ups is een aantal investeringen noodzakelijk. De kantoorfunctie blijft behouden, maar qua indeling zal één en ander aangepast moeten worden. Dit zal naar onze inschatting een relatief lage kostenpost zijn, omdat de functionaliteit van het pand niet veranderd wordt. We gaan uit van zo'n € 100.000. Om een groot gedeelte van het pand te vullen met start-ups is een actieve benadering deze doelgroep nodig. Er moet gezocht worden naar een soort 'hotelier' voor het Smedinghuis die partijen aan zich weet te binden, snel inspeelt op de flexibele wensen van partijen en de juiste ingangen en netwerk heeft binnen Lelystad. Daarnaast zal geïnvesteerd moeten worden in marketing en pr voor het gebouw. We schatten de jaarlijkse kosten op zo'n € 70.000. Opbrengsten in dit scenario zijn natuurlijk sterk afhankelijk van verhuur. We gaan er vanuit dat op lange termijn zo'n 5.000 m<sup>2</sup> verhuurd kan worden op deze wijze. Stel dat in het eerste jaar zo'n 10% wordt verhuurd en dit in 10 jaar opgebouwd wordt naar 100% (in werkelijkheid zal verhuur waarschijnlijk fluctueren). In dit scenario wordt een specifiek segment aangesproken en niet geconcurrereerd met bestaande kantoorruimte, waardoor de huurprijs ver onder marktniveau zal liggen. Als we uitgaan van € 30 per m<sup>2</sup> zijn de opbrengsten over een periode van 10 jaar zo'n € 825.000, waardoor na aftrek van de kosten een bedrag van zo'n € 25.000 overblijft. Hoewel opbrengsten in dit scenario nihil zijn, behoudt Lelystad een toonaangevend gebouw en brengt het daarnaast levendigheid en bedrijvigheid in het gebied.

## CONCLUSIES

- Het scenario waarbij u kiest voor sloop van (een deel van) het pand is, wanneer vanuit de gemeente ook wordt ingezet op meer segmentering/marktstructurering van de kantorenmarkt, mogelijk interessant. Dit scenario moet worden gezien als onderdeel van een strategie om de marktspanning in Lelystad terug te brengen door incurant vastgoed uit de markt te halen.
- Het andere scenario, het verhuren van het Smedinghuis aan start-ups, brengt relatief weinig kosten met zich mee. Aan de andere kant brengt verhuur aan start-ups ook weinig op. Dit scenario moet daarom vooral worden gezien als strategie om het pand te behouden en om levendigheid in het gebied te brengen.

**Financiële arrangementen voor het Smedinghuis**

Hieronder hebben we een zestal financiële arrangementen uitgewerkt om gebieds- en vastgoedtransities te faciliteren in het Smedinghuis. In onderstaande tabel beoordelen we welke van deze arrangementen kansrijk kunnen zijn voor de transitieopgave.

Arrangement	Wat houdt het in?	Beoordeling
ESco (Energy Service Company)	Investeringen in energiebesparing of energieneutrale gebouwen leveren direct rendement op in de vorm van een lagere energierekening. Dit arrangement is minder geschikt voor leegstaand of matig presterend vastgoed waarbij eindgebruikers te weinig energie verbruiken om een investering te rechtvaardigen. Ook wanneer panden al erg modern zijn en beperkte energielasten hebben wordt een investering vaak niet terugverdiend.	--
Verhandelbare ontwikkelrechten	Uit ruimtelijk en financieel oogpunt is iedere partij gebaat bij marktspanning en het juiste type vastgoed op de juiste plek. Via verhandelbare ontwikkelrechten wordt dit mogelijk door op de beste locaties (benuttingsgebieden) grond aan te bieden tegen een lagere waarde dan de marktwaarde. In ruil daarvoor verplicht de koper van de grond zich tot het slopen (uit de voorraad nemen) van zijn oude pand met de gift van deze grond aan de exploiterende partij.	-
Stedelijke hervestiging	Een omvangrijk arrangement waarbij verschillende eigenaren hun eigendommen binnen een gebied tegen de huidige getaxeerde waarde inbrengen. Voor dit gehele gebied wordt vervolgens een ruimtelijk plan uitgevoerd waarbij sprake is van netto waardetoevoeging. Na uitvoering van het plan krijgen eigenaren naar rato hun eigendomsrechten (grond, aandelen of andere waardevormen) terug.	0
Tijdelijk anders bestemmen	Tijdelijke invullingen kunnen oneindig veel vormen kennen (zonnepanelen, volkstuintjes, evenemententerreinen, congressentra, nichemarkten, MOE-lander hotels, etc.) en zijn bedoeld om voor uitgestelde ontwikkelingen de exploitatiekosten te dekken en waar mogelijk sloop (en herbouw) te financieren. Binnen dit arrangement zijn nagenoeg altijd mogelijkheden.	+
Dispositie van kantoorvastgoed	Dispositie van kantoorvastgoed behelst allereerst de clustering van activiteiten. Stel dat binnen een gebied twee kantoorpanden beide half leeg staan. In dat geval kan het erg nuttig zijn om het kantoorpand met de meeste toekomstwaarde te selecteren en de huurders uit het andere pand hier naartoe te verhuizen. Met een goed presterend pand en een leegstaand pand, kan het leegstaande pand worden gesloopt. De vrijgekomen grond biedt mogelijkheden voor een impuls aan de locatie (park, betere kantoorruimte, functieverandering). Dit komt de aantrekkelijkheid van de locatie ten goede en zorgt bovendien voor extra marktspanning. Hierdoor kunnen de huren binnen het gebied op termijn omhoog, waarmee de investeringen kunnen worden terugverdiend.	++
Gerichte inzet van OZB	In dit arrangement wordt vanuit overheidswegen in een gebied geïnvesteerd met het doel om meerwaarde te creëren en de WOZ-waarden van panden in een gebied te verhogen. Door de hogere WOZ-waarden stijgen ook de OZB inkomsten, waarmee de investering langzaam achteraf wordt terugverdiend.	0

## CONCLUSIES

- We zien meerdere mogelijkheden voor kansrijke financiële arrangementen voor Zuiderwagenvlein. Het gaat daarbij om maatregelen die zorgen voor beter presterende vastgoedmarkten in Lelystad.
- Door de dispositie van kantoorvastgoed wordt het aanbod in de kantoormarkt teruggedrongen, door kantoorruimte te concentreren in de beste panden op de beste plekken.
- Ook tijdelijke andere bestemmingen bieden op korte termijn aanknopingspunten voor beter presterende vastgoedmarkten. Door op originele functies en doelgroepen te focussen kunnen exploitatiekosten worden afgedekt, hetgeen op termijn voor financiële middelen leidt om structurele (functie)veranderingen door te voeren.