



Sense of Place - Pilot Weenaflat en Weenahuis

Opschaalmogelijkheden naar RCD

conceptrapportage wethouder

stipo

stad
kwadraat

KUIPER
COMPAGNONS

Sense of Place en plinten rapportage

Inleiding

Voorliggend onderzoek geeft de resultaten weer van de pilotstudie 'Sense of Place Weenaflat en Weenahuis' die door STIPO is gedaan in opdracht van Vereniging RCD.

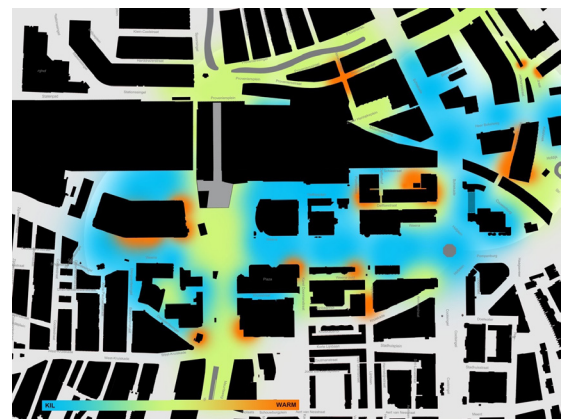
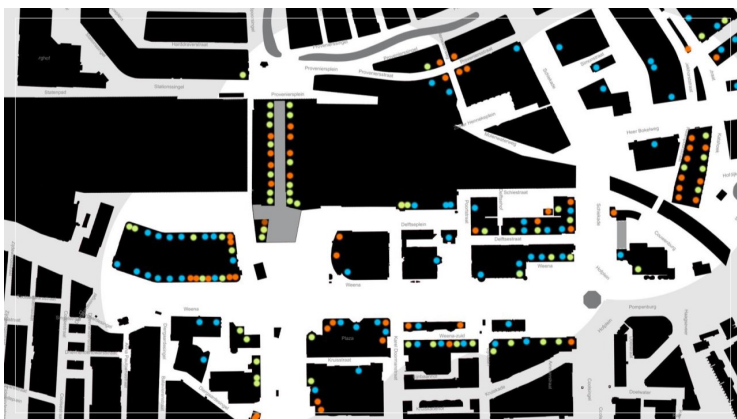
Rotterdam Central District (RCD) is een hoogstedelijk central district met een bijzondere economie. Wereldwijde spelers als Unilever, Shell en CIC delen het gebied met unieke lokale bedrijven. Kantoren, dienstverlening, horeca en cultuur wisselen elkaar af. RCD is een vestigingslocatie op (inter)nationaal niveau. Een gebied met kenmerken en in potentie kwaliteiten van innovatiedistricten zoals door Brookings/PPS beschreven.

8 Principles for Innovation Districts

- “
1. Identiteit
 2. Diversiteit
 3. Continuïteit
 4. Netwerk
 5. Nabijheid
 6. Mobiliteit
 7. Flexibiliteit
 8. Eenheid

– Brookings Institute & Project for Public Spaces, 2018

Ondanks de functiemenging in het gebied blijft de verblijfskwaliteit op straat in RCD achter. De onderstaande figuren met goede en slechte plinten (links - rood is slecht) en warm en koude plekken rechts (blauw is koud) uit het eerdere STIPO Sense of Place RCD va begin 2019 onderzoek illustreren dit.



Buiten een beperkt aantal horecalocaties kent het gebied slechts bij een klein aantal gebouwen als het Groothandelsggebouw met interessante plintfuncties of aantrekkelijke verblijfsruimten in de publieke ruimte die een toegevoegde waarde bieden voor het RCD gebied. Dat maakt dat er overdag weinig aanleiding is om in het gebied rond te lopen. 's Avonds voelt het zelfs op met name de koude plekken wat onveilig aan door de dichte plinten, grootschaligheid van de bebouwing en beperkte loopstromen.

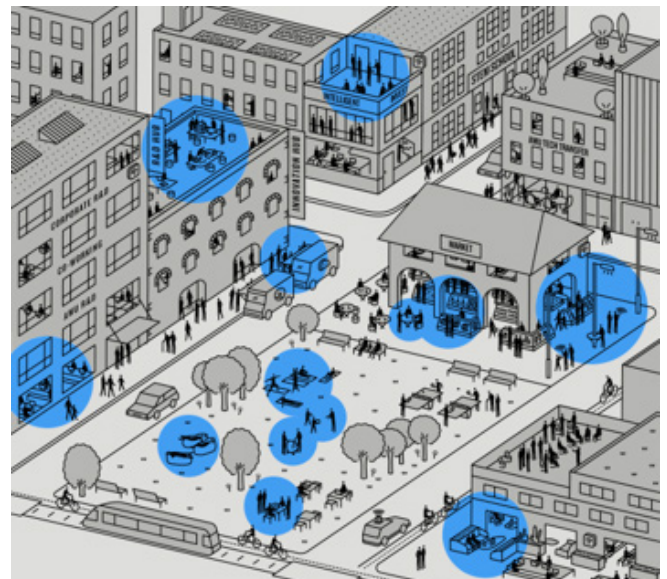
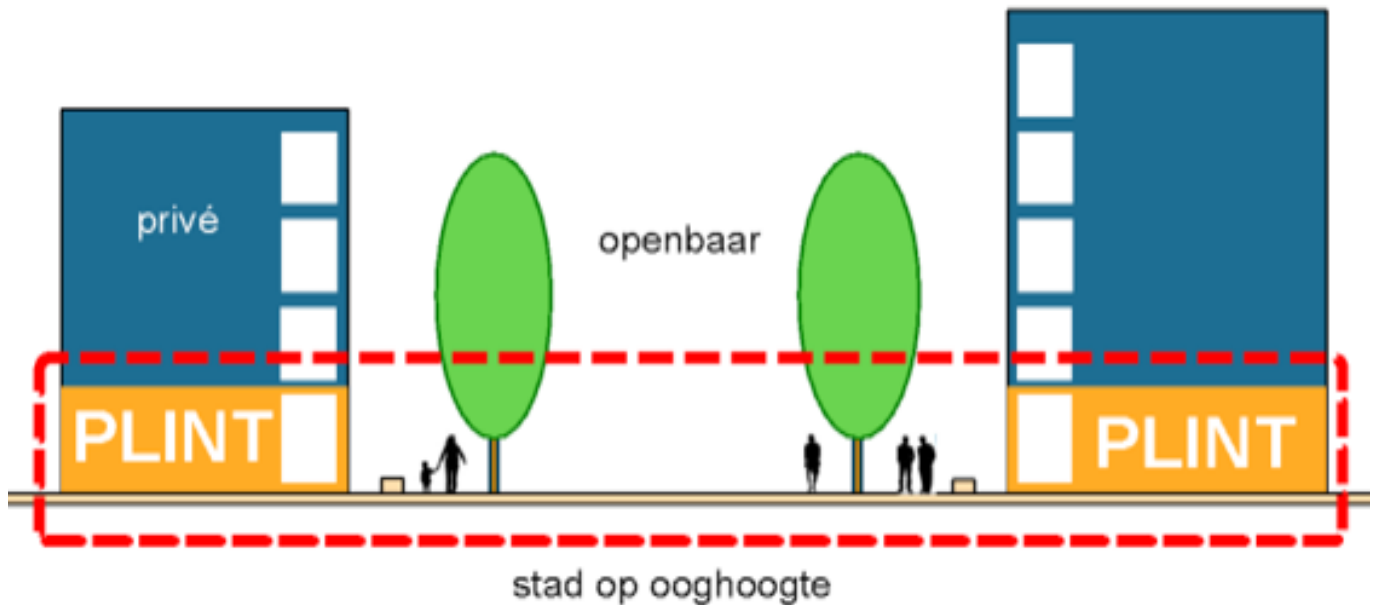
Lessen uit innovation districts in andere landen, maar ook centrum stedelijke kantoorgebieden in Nederland, leren dat aantrekkelijke plinten, goede publieke ruimte en gebruiksdruk (een sense place) cruciaal zijn voor de verdere ontwikkeling als economisch concurrerend gebied. Ons eigen Stationsplein, de Hofbogen bij BIRD en het Schouwburgplein zijn bij RCD bijvoorbeeld plekken waar op dit gebied de laatste jaren grote stappen zijn gezet. Het zijn aangename plekken geworden. Andere plekken in RCD en hiermee het gebied als totaal, moeten nog stappen maken. De Vereniging RCD zet daar met haar partners zoals de gemeente graag op in.

Aanleiding STIPO-onderzoek 2019 in opdracht Vereniging RCD en gemeente Rotterdam

In 2019 heeft STIPO op verzoek van Vereniging RCD en gemeente Rotterdam, gefaciliteerd door het O-team, een studie naar Sense of Place/Placemaking gedaan waarin huidige en toekomstige potenties voor RCD zijn benoemd:

1. Gebruik makend van kaders uit wereldwijde kennisprogramma's als The City at Eye Level, Placemaking, Innovation Districts van partners als Brookings Institution, Project for Public Spaces, Placemaking Europe en STIPO is RCD geanalyseerd en zijn kansen benoemd om het gebied spannend te maken en bij te dragen aan de toekomstige identiteit en huidige attractiviteit van het gebied?





2. Referentieprojecten elders zijn bestudeerd, van Kings Cross tot Kendall Square, de Zuidas en het Schouwburgplein. De referenties zijn vertaald naar lessen voor de aanpak in het RCD voor placemaking, innovatie, organisatie en waardecreatie.
3. Het STIPO onderzoek heeft verder de basis gelegd voor spelregels bij nieuwbouw en de doorontwikkeling van de verschillende deelgebieden met een eigen profiel binnen het RCD.

Kendall Square, Cambridge

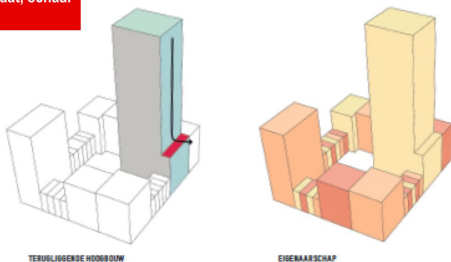


1. Portfoliomanagement: plinten en innovatie

“

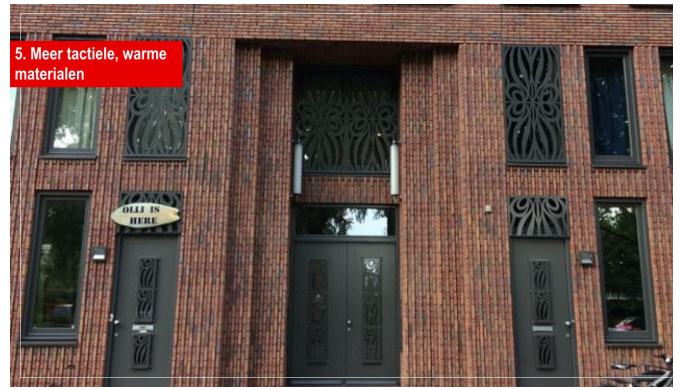
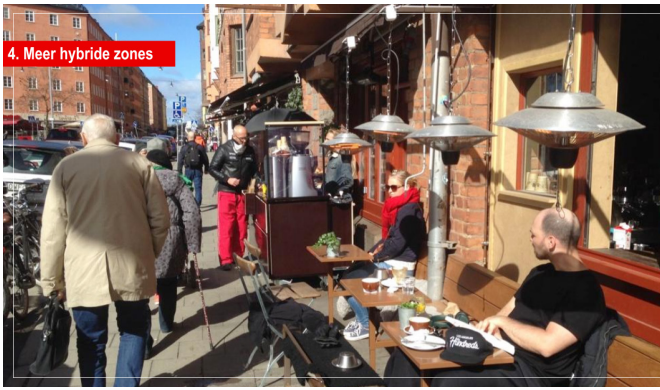
1. Altijd ondersteunend aan innovatiedistrict
2. Altijd interactie binnen-buiten, hybride zone
3. Werk- en ontmoetingsplekken, diversiteit horeca
4. Ondersteunende dienstverlening en recreatief
5. Koppelen aan portfolio gebouwverhuur
6. Voortdurend onderzoek wensen doelgroepen
7. Mix prijsniveaus op gebiedsniveau
8. Plint BV

2. Kleinere maat, schaal
en geleiding



3. Meer openheid en
veranda-gevoel, minder
plat glas





4. Omdat de organisatie op gebiedsniveau cruciaal is voor succesvolle implementatie is ook aandacht besteed aan hoe Vereniging RCD, gebouweigenaren, huurders, gebruikers en gemeente samen kunnen optrekken en welke aanpak daarvoor nodig is.

De eindrapportage van STIPO gaf onderstaande aanbevelingen voor voor de komende 5 jaar:

- a. Samen vulling gebouwen bepalen, gericht op innovatie (aanhaken op kwaliteiten in bedrijven in het gebied, zorgen voor grotere aanzuigende werking)
- b. Business case op gebiedsniveau, waardecreatie
- c. Samen plekken programmeren in de publieke ruimte
- d. Samen plintmanagement vormgeven
- e. Begroting brengen naar een niveau van vergelijkbare gebieden als Hello Zuidas om te werken aan gebiedsversterking
- f. Relatie leggen met Kruiskade, ZOHO, Pompenburg, Zadkine, noordzijde station.

Vervolg: Een onderzoek in 2 pilots - opschalen naar het gebied

De Vereniging RCD heeft de bevindingen van het STIPO-onderzoek en andere gelijktijdig lopende onderzoeken van het O-team (onder meer naar kansen voor klimaatbestendige maatregelen) voor de zomer van 2019 besproken. Dit heeft geleid tot een vervolgtraject ten aanzien van klimaatkansen in RCD, naar kansen voor een BIZ-achtige samenwerking en een vervolgtraject over Sense of Place.

De Vereniging RCD heeft STIPO, KuiperCompagnons en Stad2 voor het Sense of Place vervolg gevraagd bevindingen uit de studie van het O-team in een pilot uit te werken voor twee panden; de Weenaflat en Weenahuis. In de pilot moeten onderstaande drie resultaten worden behaald op pandniveau. Daarbij moet ook worden aangegeven op welke wijze de resultaten voor de twee panden kunnen worden opgeschaald naar het niveau van de RCD. De resultaten uit de twee panden kunnen de eerste twee kralen worden van een kralenketting van panden in het hele gebied.

De volgende drie resultaten moeten in de pilot worden gehaald:

1. Een uitwerking van de aanbevelingen uit de Sense of Place onderzoek voor innovatief programma op gebouwniveau (de twee panden) en gebiedsniveau (uitrol resultaten naar RCD niveau). Hierbij aandacht voor de betekenis voor een gebiedsorganisatie voor placemaking en programmering, verhuurbeleid en het plintenconcept dat nodig is om tot een innovatiemilieu te komen
2. De ruimtelijke implicaties van het tot leven wekken van de plint, voor de twee panden onder meer door maatregelen in de gevel, ongebruikte ruimtes te activeren en de openbare ruimte voor de deur te verbeteren.
3. De business case: met een bouwkostendeskundige worden de investeringskosten in beeld gebracht. De huidige verhuurwaarde wordt afgezet tegen de nieuwe verhuurwaarde na de investering, en de kosten voor management en exploitatie nu en straks. We geven een doorkijk naar een uitrol naar gebiedsniveau.

Resultaten van het onderzoek naar de pilots

Onderstaand worden achtereenvolgens de resultaten beschreven voor:

- innovaties voor het programma op gebouwniveau
- ruimtelijke kansen op gebouwniveau
- de businesscase

Daarna gaan we in op opschalkansen naar het RCD gebied.

Innovatie voor het programma op gebouwniveau

De plinten van de Weenaflat en Weenahuis worden op dit moment slecht benut. Meer dan de helft van de ruimte staat leeg; de functies die er zijn (zoals Hypotheekadvies in Weenahuis, of Nagelstudio in Weenaflat) hebben een beperkte toegevoegde waarde voor de (innovatieve) kwaliteiten van het RCD gebied.

De buitenruimte bij de twee panden functioneert matig.

Het Weenahuis kenmerkt zich door een arcade met brokstukken marmeren platen die er ooit zijn neergelegd om skaters te ontmoedigen. Er zijn inderdaad geen skaters, maar ook geen andere gebruikersgroepen. Die kunnen op deze plek, waar de stoep van de Weena relatief smal is, ook niet prettig lopen.



Bij de Weenaflat is er een pleintje; door ons het Willem de Kooningplein genoemd naar het daar gelegen kunstwerk van deze Rotterdamse coryfee. Een plein met op zich een aantrekkelijke maat, een wereldwijd bekend kunstwerk en groen. Echter, het plein kent weinig gebruikers, mede door de slechte kruisbestuiving tussen wat er in panden en buiten gebeurt, maar ook door de beperkte loopstromen langs de Weena.



Passend bij de principes van Innovation districts is verkend op welke programmatische wijze de plinten en buitenruimte in de plot een toegevoegde waarde kunnen hebben voor zowel de panden als het gebied als geheel.

Gesproken is met drie partijen uit het RCD die elk staan voor een verschillend inhoudelijk cluster.

1/ De directeur van het Groothandelsgebouw als belangrijk kantoorverzamelgebouw met een aantal bijzondere clusters in het gebouw (als CIC) en divers gebruikte plint.

2/ Een trekker van het collectief van verzamelde huurders in gebouwen in de Delftsestraat met onder meer een belangrijk muziekcluster, horeca, cultuur en stadmakers.

3/ Unilever, met twee vestigingen in het gebied gelegen ten oosten en westen van de twee pilotpanden.

In alle drie gesprekken is gevraagd naar ideeën voor de pilotpanden Weenahuis en Weenaflat. Onderstaande suggesties combineren bevindingen met uitkomsten van analyse van STIPO.



Programmatische suggesties voor Weenahuis/Weenaflat:

Suggesties vanuit gesprek met Unilever voor programma Weenahuis en Weenaflat

Zowel aan de voorzijde als de achterzijde liggen Weenahuis en Weenaflat aan de looproute tussen de twee Unilever-vestigingen. De looproute kan een kans bieden voor:

- Voorzieningen waar werknemers en bezoekers en Unilever gebruik van maken. Denk aan horeca, maar ook andere ondersteunende voorzieningen als detailhandel. Een nader met Unilever te onderzoeken optie is of de voorzieningen die bij hen op de begane grond in pandig zitten (cafe, kapper, supermarkt) publiek toegankelijk gemaakt kan worden. Bij het andere hoofdkantoor van Unilever in Wageningen is dit wel het geval en heeft de plint een publieke functie voor de campus waarop het ligt.
- Bedrijven die in de nabijheid van Unilever willen zitten. Vanuit referentieprojecten kan worden gedacht aan R&D bedrijven die met partijen in RCD (zoals Unilever) samenwerken. Een nader met Unilever te onderzoeken optie is of dit voor hen interessant kan zijn.
- Buitenruimte Unilever als kans. Voor de entree van Unilever is een verhoogd publiek toegankelijk pleintje met een fontein, groen en verblijfsruimte. In potentie een pocketpark voor RCD, in praktijk naast de entree van Unilever vooral een rookplek voor hun medewerkers
- De wandelroute van Unilever naar het station is zowel langs Delftse Poort als Delftsestraat nu niet aantrekkelijk. Betere plinten in de Delftse Poort en de nieuwbouw naast het station en een aantrekkelijke buitenruimte kunnen dit versterken. Voor wat betreft functies in de plint in dit deel van de RCD is de extra kans



Suggesties vanuit gesprek met vertegenwoordigers Delftsestraat voor Weenahuis en Weenaflat

In de Delftsestraat is een actief collectief die zich inspant om de plinten van de panden waarin ze (aan de noordzijde van de straat) gevestigd zijn meer open en toegankelijk te maken. Muziek, stadmakers, cultuur zijn trefwoorden van partijen die je er tegenkomt, van HipHopHuis tot Mothership en Annabel. Voorts werken ze aan ingrepen in de buitenruimte (toevoegen ontmoetingsplekken), de realisatie van een paviljoen tegen de gevel van de parkeergarage (achterzijde Weenahuis) en het doortrekken van de looproute van de Delftsestraat over de Schiekade richting Pompenburg. De partijen in de Delftsestraat zien ruimte voor

- Betrekken plinten Weenahuis en Weenaflat bij de coalitie van de revitalisering Delftsestraat. De Delftsestraat-coalitie kan een rol spelen om partijen te zoeken die de plinten in Weenahuis en Weenaflat kunnen versterken (zowel aan Delftsestraat als Weenazijde)
- De Delftsestraatpartners zijn geïnteresseerd om met eigenaren als Syntrus Achmea samen te werken richting het vitaliseren van de blinde gevel van de parkeergarage en met Unilever over het benutten van het voorplein als publieke ruimte, evt met terras. Dit is zeer kansrijk omdat de straat dan tweezijdig kan worden geactiveerd.
- Het versterken van het gebruik van de wandelroute Pompenburg - Rotterdam Centraal over de Delftsestraat is een uitdaging/kans om inspeland op RCD voor het hele gebied op het programma te sturen.

Suggesties vanuit het gesprek met het Groothandelsgebouw

Het Groothandelsgebouw heeft net een nieuwe eigenaar gekregen. Het moet zich nog uitwijzen hoe dat door zal werken in de plinten, buitenruimte en betrokkenheid bij RCD. De trackrecord van de eigenaar geeft goede hoop, maar dit moet zich de komende periode uitwerken. Een aantal noties:

- De Weenaflat en Weenahuis zijn mentaal ver weg van het Groothandelsgebouw. Bij de uitstraling naar het ommeland zijn de aanpalende panden ook relevant. Bijvoorbeeld de wandelroute richting Statentunnel - langs de dichte plint van Railz Miniworld, is al sinds de bouw van de flat rond de IJsbaan een onaantrekkelijke route. Nadenken op gebiedsniveau betekent ook naar de westgrens van het gebied.
- Voor het Groothandelsgebouw is net als voor andere vastgoedeigenaren een goed functionerende stad op ooghoogte, met goede plinten en buitenruimte, aantrekkelijk. In het Groothandelsgebouw is de plint relatief goed. Echter, er zijn kansen om meer op kwaliteit te sturen die past bij het gebied. Het Industriegebouw is een referentieproject. Kwaliteit boven m2 prijs. Dit kan met de eigenaar worden besproken. Daar samen met de RCD, gemeente en andere partners de schouders onderzetten kan voor alle partijen voordelig zijn. Als er op gebiedsniveau een financieel passende businesscase kan worden ontwikkeld met gemeente ook als een van de partners is dat aantrekkelijk. Meedenken over Weenaflat en Weenahuis is op RCD niveau logisch, voor individuele gebouwen die er relatief ver vanaf liggen minder voor de hand liggend als prioriteit.

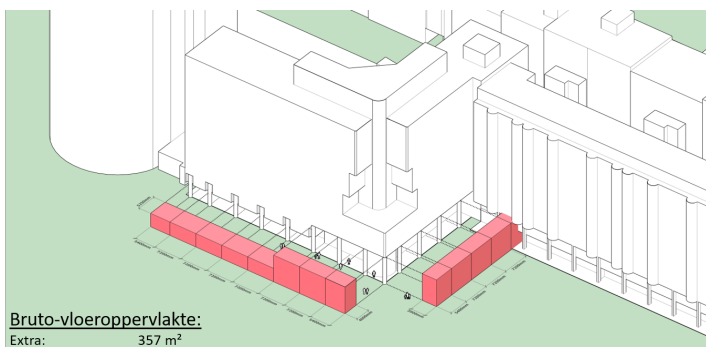
Ruimtelijke suggesties voor Weenaflat en Weenahuis

De plinten van de Weenaflat en Weenahuis hebben vanuit hun oorspronkelijke opzet een terugliggende gevel op de begane grond. Vanuit gebruik een heldere keuze omdat op deze wijze passanten op een droge wijze langs de gevels kunnen lopen. Het nadeel is echter dat de etalages hierdoor 'verscholen' liggen ten opzichte van de omgeving. Dit zou prima werken als 'de loop' van bezoekers en passanten voldoende zou zijn. Dit is echter niet het geval en leegte in de plinten op een aantrekkelijke zichtlocatie in de stad is het resultaat.

Vanuit de architectuur is het wenselijk om de zichtbaarheid van deze etalages te vergroten, daarnaast heeft de arcade als bijkomend voordeel dat er op een relatief eenvoudige wijze extra vierkante meters zijn toe te voegen aan de gebouwen. De uitstraling en invulling van de plint beperkt zich voor beide gebouwen op dit moment tot 1 laag. Bij de Weenaflat bevinden zich op de eerste laag kantoren en bij het Weenahuis is de eerste laag door het doortrekken van de gevel van het bovenliggende deel verborgen. Beide gebouwen hebben de kans om de plinten op te trekken over 2 lagen, wat de zichtbaarheid van de plint vergroot en ook beter aansluit op de schaal en maat van de gebouwen. Binnen deze 2 laagse plint is het belangrijk om diversiteit en kleinschaligheid in te voegen. Op deze manier kunnen de plinten opgedeeld worden in kleinere units die op verschillende wijze kunnen worden ingedeeld met elk een eigen gezicht naar de straat. Dit biedt naast een gevarieerde beeld ook de mogelijkheid om functies van verschillende omvang toe te voegen.

De huidige uitstraling van de gebouwen is robuust en ook 'hard', voor de nieuwe invulling stellen we voor juist zachtere en natuurlijke materialen toe te passen.

ERSTE GEDACHTENGANG

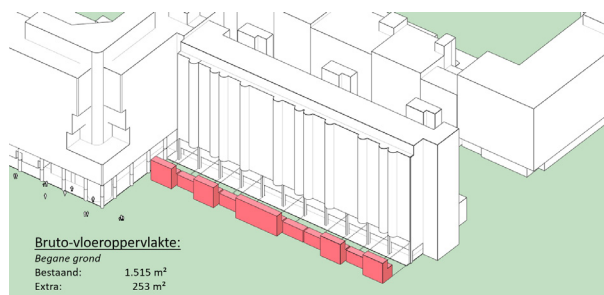


IMPRESSIE



De Weenaflat heeft in tegenstelling tot het Weenahuis een voorgevel aan 2 zijde, al zou je dat in de huidige staat niet zeggen. Ook de zijde aan de Delftsestraat is een voorgevel en zou op die manier ingevuld kunnen worden. De fijne korrel die wel voorstellen aan de andere zijde zou ook hier goed van toepassing zijn. Kleinere units met elk een gezicht naar de straat om de variatie en levendigheid te vergroten. Hiermee kan er ook een visuele relatie gelegd worden tussen de Delftsestraat en het Willem de Koningplein.

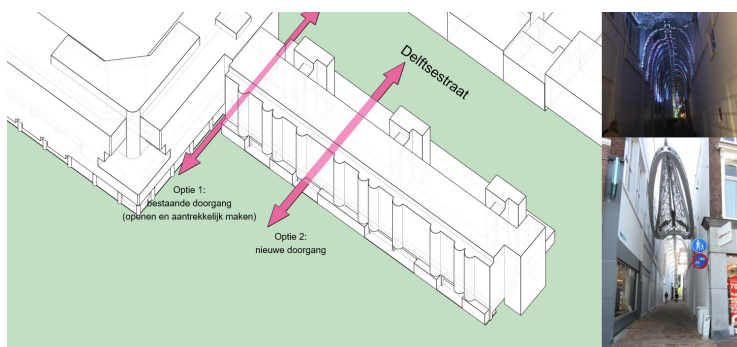
PLINT UITBREIDEN (EXTRA M') LEVENDIGE



Bruto-vloeroppervlakte:
Begane grond
 Bestaand: 1.515 m²
 Extra: 253 m²

1^{ste} verdieping
 Bestaand: 1.764 m²
 Extra: 90 m²

VERBINDING NAAR DELFTSESTRAAT



ERSTE GEDACHTEGANG



IMPRESSIE



Zoals eerder al aangegeven is de zichtbaarheid van de plinten erg belangrijk maar ook een stroom van bezoekers en passanten. Op dit moment is er een loop om de Weenaflat heen waarvan maar weinig mensen gebruik maken en als ze dat al doen, de mensen vaak niet langs de gevels lopen. Het voorstel is dit te doorbreken door middel van een passage in de Weenaflat. Op deze wijze ontstaat er een doorbraak die een stroom op gang kan brengen met de Delftsestraat. De relatie met de openbare ruimte speelt hierin uiteraard een belangrijke rol en het is dus van belang om de ideeën goed op elkaar af te stemmen.

De businesscase voor aanpak van de plinten van Weenahuis en Weenaflat

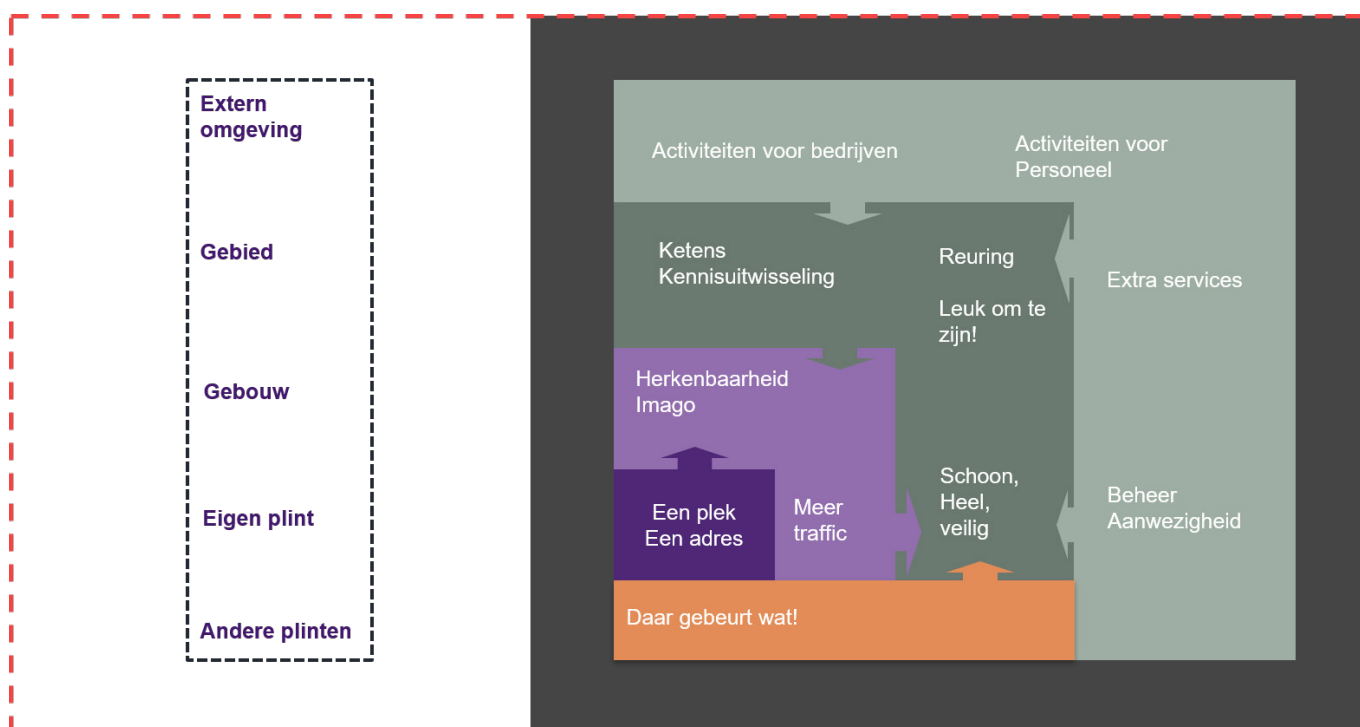
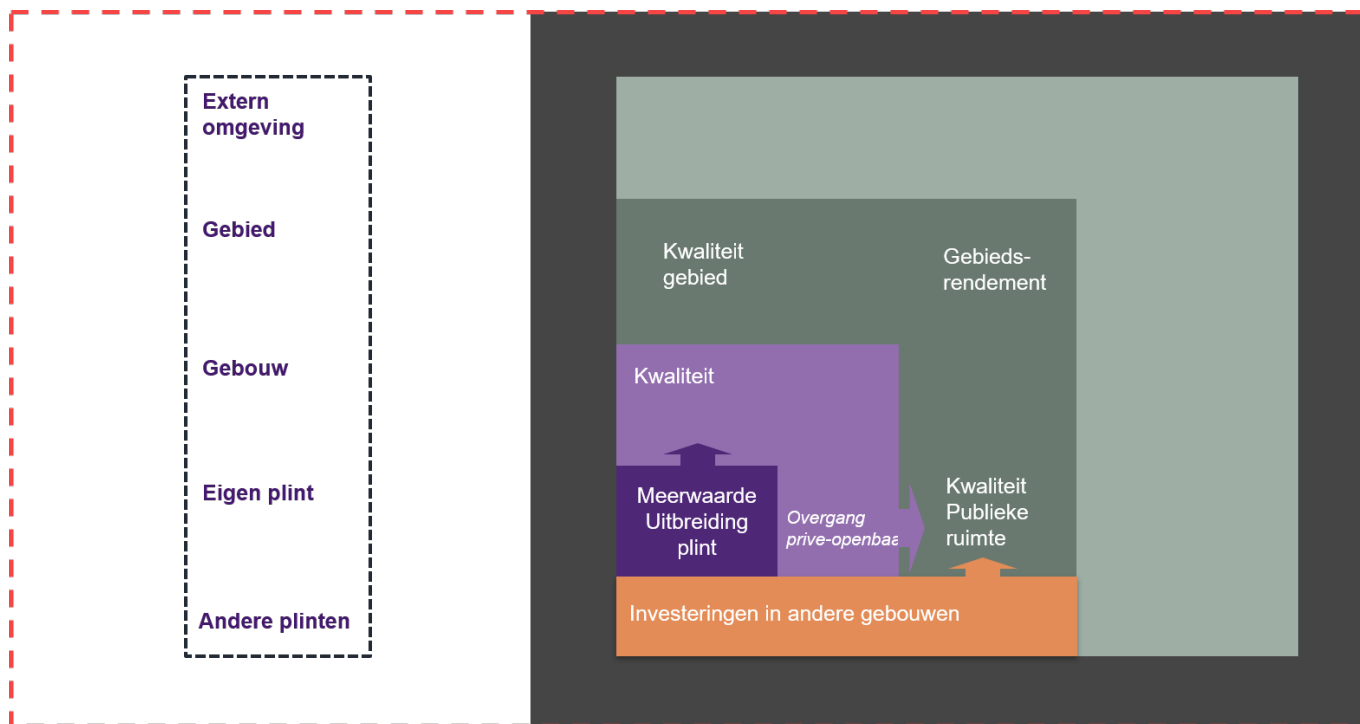
Dat levendige plinten belangrijk zijn voor de kwaliteit en uitstraling op straat, de menselijke maat en de ontwikkeling van het RCD als sterk economisch gebied is duidelijk. Maar het openen van de plinten van de bestaande panden gaat gepaard met forse kosten. Dit lukt alleen als er voor de gebouweigenaren ook een business case ligt om die kosten terug te verdienen.

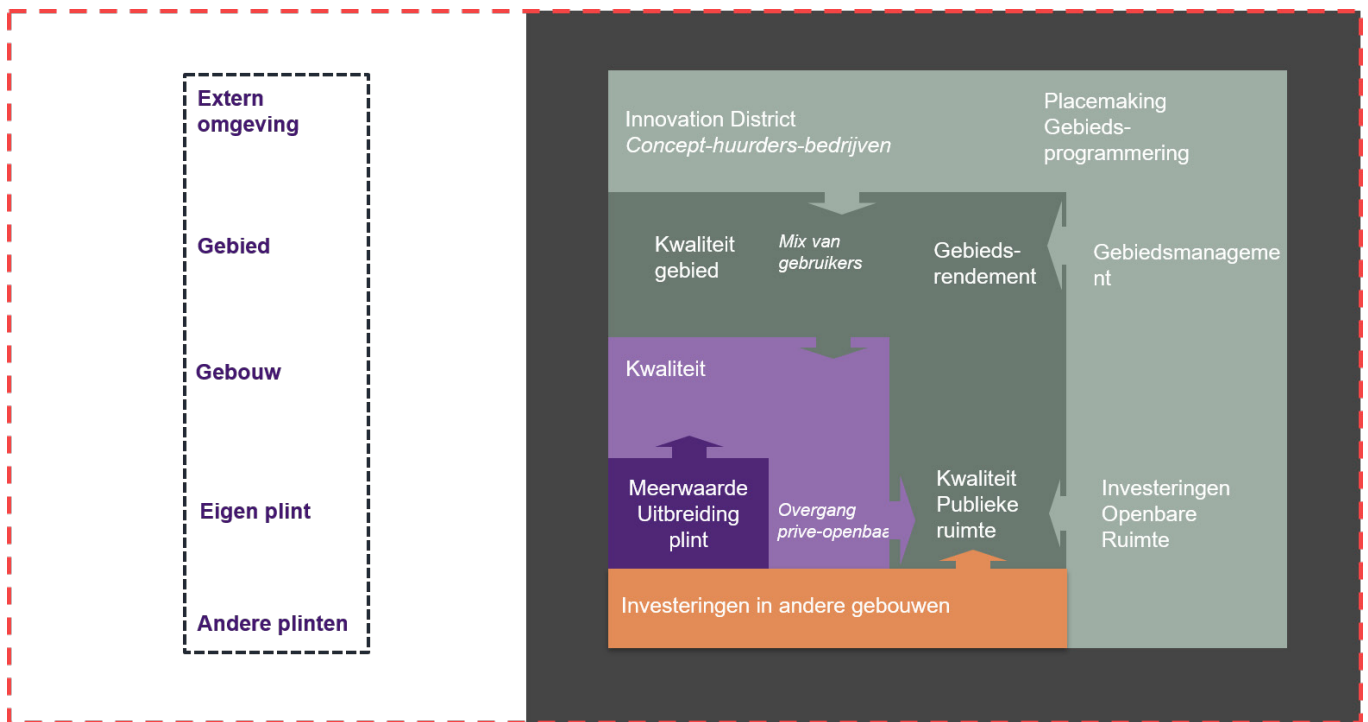
Dit kan op verschillende manieren worden berekend, want er is sprake van meervoudige waardecreatie.

Meervoudige waardecreatie is het maken van waarde op verschillende fronten, die tevens op elkaar inwerken en elkaar kunnen versterken. Een deel van deze waarden is te kwantificeren en een ander deel is beter kwalitatief te duiden. De meervoud in de waardecreatie zit in meer opbrengst (al dan niet financieel), minder kosten en meer kwaliteiten daarmee een beter rendement.

Bij meervoudige waardecreatie komt het voor dat wordt geïnvesteerd door de ene partij en er juist baat is voor meerdere andere partijen. Het is belangrijk baat en investering bij elkaar te brengen, zodat er een haalbare business case ontstaat voor de diverse partijen, in ieder geval degene(n) die direct investeren. Daarnaast is het ook interessant te onderzoeken of in een gebied als het RCD meerdere partijen naast elkaar kunnen investeren, ze elkaar positief beïnvloeden en daardoor iedereen meer baat krijgt, dan wanneer er slechts 1 investering plaatsvindt.

Investerings in plinten van gebouwen leveren gebouwen meer huur en waarde op, maar kennen ook een uitstraling op de directe omgeving en daarmee op de openbare ruimte. Beter gebruik van de openbare ruimte maakt deze veiliger, levendiger en aantrekkelijker. Investerings in die zelfde openbare ruimte hebben ook een dergelijk effect op de omliggende bebouwing. Maar niet alleen investeringen in de “hardware” (vastgoed, pleinen etc.) zijn belangrijk; ook het gebruik en programmeren en activeren van openbare ruimte dragen bij aan de aantrekkelijkheid, bijvoorbeeld voor inwoners en personeelsleden van bedrijven. Actief gebiedsmanagement kan zodoende ook een omgeving voor





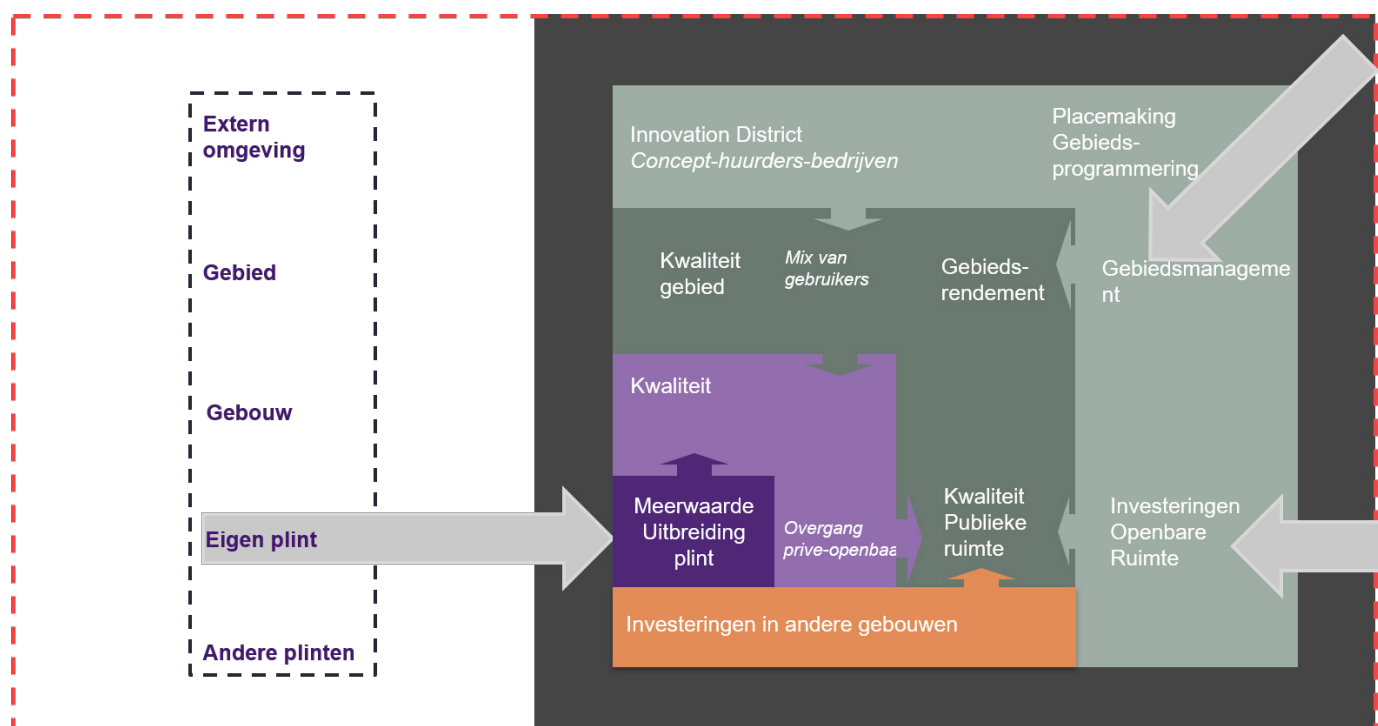
RCD heeft veel kenmerken van een innovatie district. Internationale voorbeelden laten zien dat dit profiel aantrekkelijk voor gebouw eigenaren kan zijn omdat hiermee een gemiddeld hoger huurniveau is te realiseren.

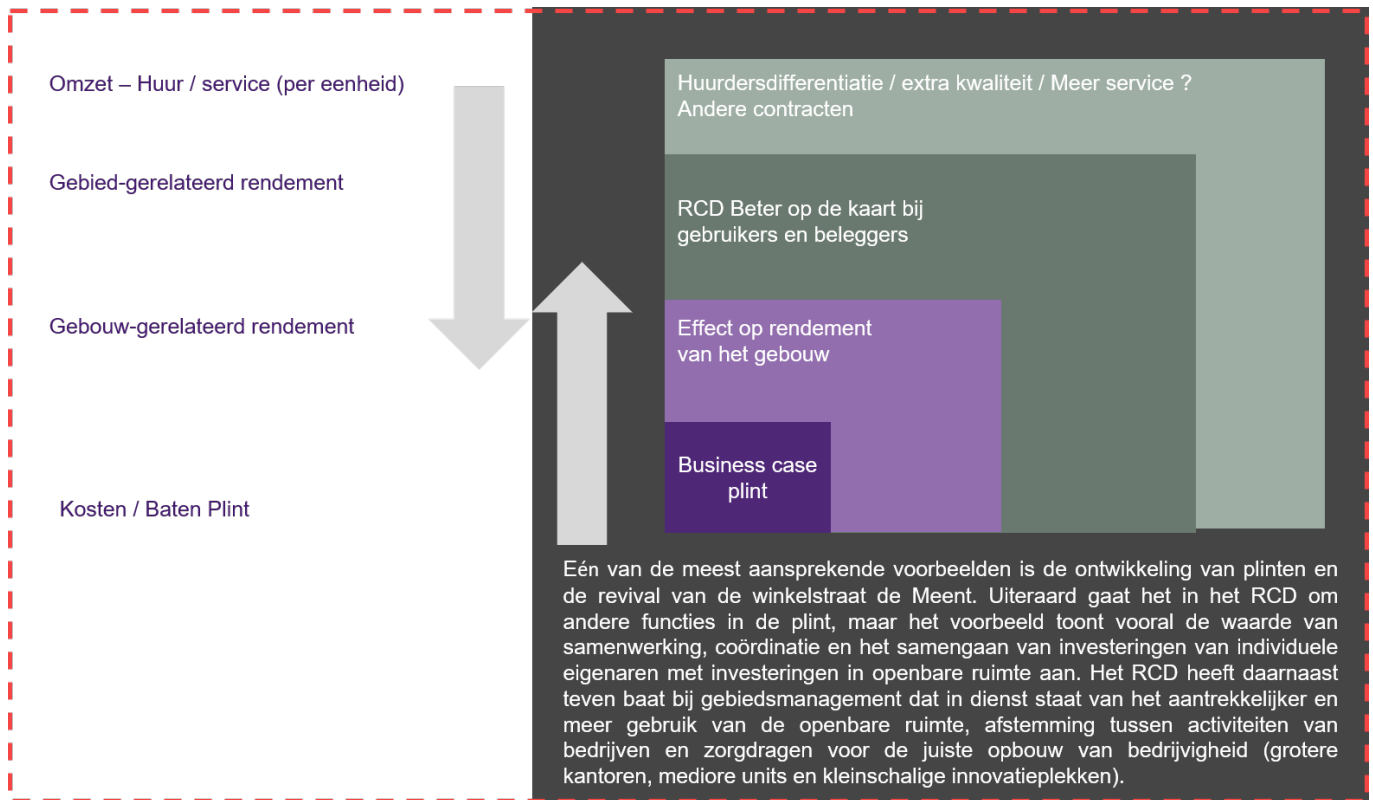
Om dit hogere huurniveau te bereiken moet wel een aantal randvoorwaarden worden ingevuld. Een aantrekkelijke bedrijfsomgeving is van belang, waar het gaat om vastgoed en omgeving. Daarnaast moet ook de economie van bedrijven een opbouw kennen van grotere en kleinere bedrijven, State of the art kantoren en meer broedplaatsen. Plinten kunnen hierin een verbindende functie hebben doordat je kunt zien wat er in een gebouw gebeurt. De innovatieve bedrijven verwachten een omgeving die levendig is en waarin mensen gemakkelijk tot uitwisseling komen. Wanneer bedrijven in het RCD invloed hebben op het type bedrijvigheid en de programmering van de plinten/broedplaatsen dan kan er onderzoek en innovatie plaatsvinden die ten dienste staat aan de economische sectoren die het innovatiedistrict domineren. Grote bedrijven hebben dan ook belang bij het beschikbaar stellen van betaalbare ruimten voor nieuwe en startende bedrijven.

In deze studie hebben we inzicht verschaft in de waardecreatie binnen het RCD door investering van individuele eigenaren en de impact die dit heeft op hun vastgoed en de mogelijke effecten voor openbare ruimte en de gehele RCD. Dit is gedaan door de individuele business case van uitbreiding en verbetering van plinten te bepalen aan de hand van twee voorbeelden.

- Allereerst blijkt dat er nagenoeg een haalbare financiële business case ontstaat door toevoeging van meer en betere meters en bestaande plinten te verrijken en beter verhuurbaar te maken.
- In tweede instantie is effect berekend om te zien wat het effect op de financiële waarde van het totale gebouw is waar de plint onderdeel van uit maakt. Slechts een kleine verbetering van het rendement leidt al tot een waardevermeerdering die de investering in de plint voorbij streeft.
- Wanneer meerdere eigenaren zo zouden investeren en programma's en nieuwe functies zouden coördineren dan kan de totale vastgoedwaarde van gebouwen behoorlijk toenemen.
- Daarnaast constateren we dat een meer innovatiegerichte programmering ook de differentiatie in bedrijven en huurders verandert. Daarmee kan de opbouw worden versterkt en de gemiddelde huurwaarde stijgen (los van rendement). Een deel van die extra huurder kan gebruikt worden om broedplaatsen financieel te faciliteren.

RCD Plintastudie: 1. Meervoudige waardecreatie





Ter illustratie en samenvatting van ons financiële deel van het onderzoek naar de twee pilotpanden. Daarna gaan we wat uitgebreider in op de twee casussen:

Een vergroting van een plint (Weenaflat) met ca. 400 m² van 2.200 naar 2.600 m² betekent een investering van ca. € 1 mln. die nagenoeg uit meer huur wordt terugverdiend. In onze tweede pilot, is ook door meerwaarde van de totale plint de business case haalbaar;

Wanneer het totale gebouw, wvwaar de plint deel van uitmaakt, door investeringen in plint, programmering etc. een kleine rendementsverbetering laat zien (van 5,5% naar 5,35%) dan verhoogd dit de vastgoedwaarde van het gebouw met € 1 mln. Met andere woorden de multiplier van investeringen op waardeontwikkelig is groot (in dit voorbeeld zelfs 1 op 1)

- Businesscase plint: uitbreiding van het Weenahuis

- Grootte huidige plint: 1.150 m² BVO
- Toevoeging plint: 357 m² BVO (+ 30%)
- Totaal pand overige meters
(verdieping): 10.350 m² BVO
Plint = 10-11%



Investeringsbeslissing plint → waardering plint → waardering overig gebouw

Waardeontwikkeling, perspectief en haalbaarheidsstudie

Stadkwadraat heeft de business case voor 2 plinten als pilots doorgerekend. Meters en waarde is afgestemd met huidige eigenaren en is indicatief voor de waarde en investeringen in plinten binnen het RCD. Voor de investering in de plinten is door bouwkostenskundige Vaecon een gedetailleerde raming gemaakt. De totale businesscase is op quickscan-niveau uitgewerkt. Het is een illustratie op het perspectief op waarde-ontwikkeling en maakt daarmee inzichtelijk hoe investeringen en waarde-ontwikkeling door kunnen werken binnen vastgoed en gebiedsontwikkeling. Binnen dat referentiekader moet deze studie en de cijfers worden beoordeeld.

Investeringsbeslissing uitbreiding plint Weenahuis basisvariant

→ Benodigde investeringen afgezet tegen extra opbrengsten leidt tot een investering van € 1,2 mln. met een opbrengst van € 0,9 mln. derhalve nog niet een gehele haalbare business case.

Investeringsbeslissing	Toevoeging plint
m ² BVO	357
vormfactor	0,95
m ² VVO	339
Huurprijs / m ² VVO / jaar excl. btw	200
BAR	7,70%
Beleggingswaarde / m ² VVO	2.597
Beleggingswaarde totaal	880.909
Stichtingskosten / m ² BVO	3.353
Stichtingskosten totaal	(1.197.021)
Resultaat	(316.112)

Waardering op plintniveau

→ Hoe werken de extra meters uit de plint door in de waardering van de totale plint?

Waardering plint	stap 1		stap 2	
	huidige plint	huidige plint	extra plint	totaal plint (met toevoeging)
m² BVO	1.150	1.150	357	1.507
vormfactor	0,95	0,95	0,95	0,95
m² VVO	1.093	1.093	339	1.432
leegstand	5%	5%	-	
Huurprijs / m2 VVO / jaar excl. btw	180	200	200	
BAR	7,90%	7,70%	7,70%	
Beleggingswaarde / m² VVO	2.278	2.597	2.597	
Beleggingswaarde subtotaal	2.364.778	2.695.779	880.909	3.576.688
Stichtingskosten totaal	-	-	1.197.021	1.197.021
Beleggingswaarde totaal	2.364.778	2.695.779	(316.112)	2.379.667
Verschil t.o.v. huidige situatie				14.889

stap 1: op basis van volledige bezetting
 stap 2: huidige plint met toevoeging

→ Het tekort op niveau van de uitbreiding van de plint kan worden gecompenseerd door spin-off op huidig huurniveau + bruto aanvansrendement binnen de totale plint.

Waardering op plintniveau

→ Hoe werken de extra meters uit de plint door in de waardering van de totale plint?

Waardering plint	best case, extra plint optimalisatie			
	huidige plint + bezetting	huidige plint	extra plint	totaalplint (met toevoeging)
m² BVO	2.203	2.203	390	2.593
vormfactor	0,95	0,95	0,95	0,95
m² VVO	2.093	2.093	371	2.463
leegstand	65%	5%	-	
Huurprijs / m2 VVO / jaar excl. btw	180	200	200	
BAR	7,90%	7,70%	7,70%	
Beleggingswaarde / m² VVO	2.278	2.597	2.597	
Beleggingswaarde subtotaal	1.668.830	5.163.706	962.338	6.126.044
Stichtingskosten totaal	-	-	933.000	933.000
Beleggingswaarde totaal	1.668.830	5.163.706	29.338	5.193.044
Verschil t.o.v. huidige situatie		3.494.876		3.524.214

stap 1: huidige plint + bezetting
 stap 2: huidige plint, volledige bezetting met toevoeging

→ Voor de Weenaflat valt veel te winnen gezien de huidige bezetting van de plint. Ook met een lagere huurprijs voor overige delen.

Waardering op gebouwniveau - Weenahuis

- Uitbreiding van de plinten lijkt van positieve invloed te zijn op waardering van de totale plinten, ook al is de initiële investering niet direct haalbaar.
- Stel dat de uitbreiding van de plint en de waardering van de totale plint ook doorwerkt in de rest van het pand.

→ De waardering van het pand stijgt dan door ofwel verhoging van de huur of een betere BAR.

→ Het Weenahuis beslaat ca. 11.500 m² BVO waarvan ca. 10.350 m² op de verdiepingen. De investering in de plint van ca. € 1,2 mln. voor toevoeging van 357 m² BVO is haalbaar te maken (waardestijging 1).

→ Bij een waardering van de verdieping op functie wonen en een verbetering van de BAR van 5,50% naar 5,35% stijgt de waarde met ca. € 0,7 mln. ofwel ca. 3,0 % (waardestijging 2).

→ De investering van € 1,2 mln. leidt hiermee 2 keer tot een waardestijging, waarvan in dit geval tot een meerwaarde van het gebouw van ca. 60% van de initiële investering (€ 0,7 mln. op € 1,2 mln.). De extra waardecreatie voor de verdieping is hiermee een multiplier.



- Business case plint: uitbreiding van de Weenaflat

- Grootte huidige plint: 2.203 m² BVO
- Toevoeging plint: 390 m² BVO (+18%)
- Leegstand: 65%

- Totaal pand overige meters (verdieping): 14.600 m² BVO



Investeringsbeslissing plint → waardering plint → waardering overig gebouw

Investeringsbeslissing uitbreiding plint Weenaflat variant optimalisatie

→ Voor de Weenaflat is al een variant mogelijk, waarbij kosten en baten op niveau van de extra meters haalbaar zijn.

Investeringsbeslissing	Toevoeging plint optimalisatie
	best case
m ² BVO	390
vormfactor	0,95
m ² VVO	371
Huurprijs / m ² VVO / jaar excl. btw	200
BAR	7,70%
Beleggingswaarde / m ² VVO	2.597
Beleggingswaarde totaal	962.338
Stichtingskosten / m ² BVO	2.392
Stichtingskosten totaal	(933.000)
Resultaat	29.338

Waardering op gebouwniveau - Weenaflat

Voor de Weenaflat hebben we eenzelfde berekening uitgevoerd. De directe business case voor extra meters is haalbaar. Door de hoge mate van leegstand heeft een investering van de plint veel effect op aantrekkelijkheid en op waarde. Daardoor levert deze investering op het niveau van plint een meerwaarde op.



Het totale gebouw

- De Weenaflat beslaat totaal ca. 16.800 m² BVO waarvan ca. 14.600 m² op de verdiepingen. De investering in de plint van ca. € 0,9 mln. voor toevoeging van 390 m² BVO is haalbaar te maken (waardestijging 1). Wanneer hierdoor een aantrekkende werking plaatsvindt kan door daling van de leegstand de waarde hard stijgen.
- Bij een waardering van de verdieping op functie wonen en een verbetering van de BAR van 5,50% naar 5,35% stijgt de waarde met ca. € 1,0 mln. ofwel ca. 3,0 % (waardestijging 2).
- De investering van € 0,9 mln. leidt hiermee 2 keer tot een waardestijging en is een multiplier.

Opschalen naar gebiedsniveau - de businesscase

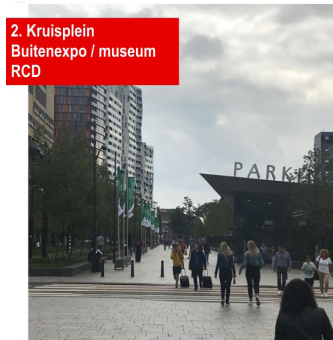
Wat gebeurt er als de programmatische, bouwkundige en financiële lessen van de 2 pilotpanden opschalen naar het hele RCD gebied? Programmatisch en bouwkundig zijn er mogelijkheden om met een aantrekkelijker programma op plintniveau in aantrekkelijker plinten ook functies in de panden te versterken. Daarbij kan worden aangehaakt bij de typerende sferen voor delen van het RCD gebied zoals

7. stadsstraat

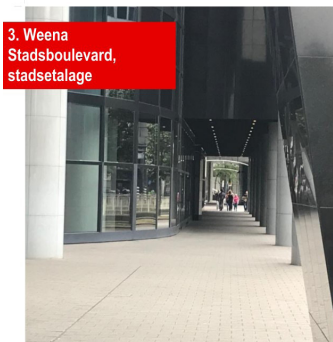
- 1. DE ontmoetingsplek van RCD
- 2. buiten expo / museum RCD
- 3. stadsboulevard, stadsetalage
- 4. innovatiepark
- 5. cultuur creatief
- 6. levendig submilieu



1. Stationsplein
DE ontmoetingsplek van RCD



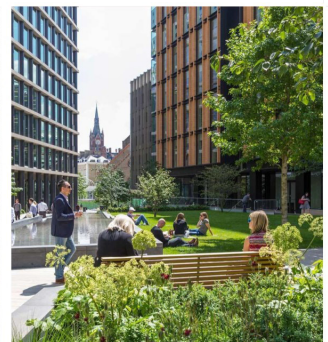
2. Kruisplein
Buitenexpo / museum RCD



3. Weena
Stadsboulevard, stadsetalage



4. Delftseplein
Innovatiepark



5. Delftsestraat
Cultuur en creatief, off corso



6. Schiestraat
Levendig submilieu



Levert dit dan een interessante businesscase op voor partijen in het gebied. En wat betekent dit voor de gezamenlijke organisatie?



- In het gehele RCD is ca. 440.000 m² oppervlakte aan kantoor aanwezig en in totaal met bedrijfsruimte, winkels en woningen ca. 650.000 m². Bij een gelijksoortige waardestijging waarbij de individuele voorbeelden worden doorvertaald naar gebiedsniveau (verbetering van gebiedsrendement van 8% naar 7,5%) betekent dit een waardestijging van het totale kantorenvastgoed van 440.000 m² van € 55 mln. (Van 845 naar 900 mln. + 6,7%).
- De gemeentelijke OZB zou jaarlijks een extra inkomst tegemoet kunnen zien van € 350.000, alleen al voor het kantorendeel van het vastgoed in het gebied. Een kwaliteitsimpuls € 5 mln. in de openbare ruimte wordt daarmee binnen een acceptabel tijd terugverdiend. Het toevoegen van nieuw volume in de nieuwe bouwprojecten is in deze OZB stijging nog niet meegerekend.
- Het samengaan van investeringen in gebouwen/plinten met die in openbare ruimte is daarmee voor zowel overheid als eigenaren (als de bedrijven die er huren) financieel uiterst effectief.
- Het inzetten op gebiedsmanagement en programmering naar meer innovatiegerichte bedrijven betekent tevens dat de opbouw van bedrijven en huurders kan veranderen. Er komen dan meer kleinere bedrijven die per saldo een wat hogere huur betalen. Wanneer de opbouw in die richting wijzigt kan de gemiddelde huurprijs stijgen, waarbij een deel van die huur kan worden ingezet om broedplaatsen financieel te faciliteren. We zien dat momenteel het CIC de hoogste huurniveaus van Rotterdam haalt en een aanzuigende werking heeft op nieuwe bedrijven die op loopafstand van dit netwerk gehuisvest willen zijn. Voor een goed functionerende innovatieketen zijn ook betaalbare plekken nodig, maar per saldo worden de huren op gebiedsniveau hoger.
- In het door ons berekende scenario ontstaat er dan ook vanuit de huuropbrengst en hogere waarde in het totale gebied.

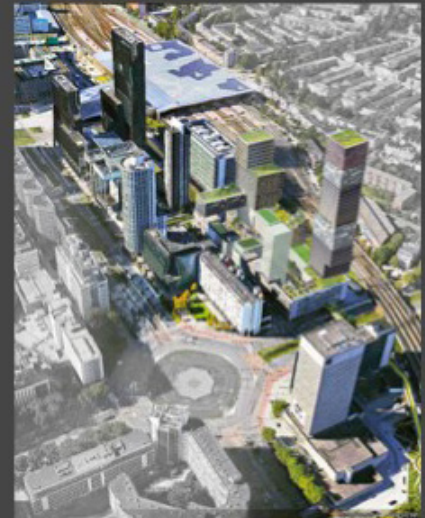
Waardering op gebiedsniveau

Uitbreiding van de plinten lijkt van positieve invloed te zijn op waardering van de twee gebouwen

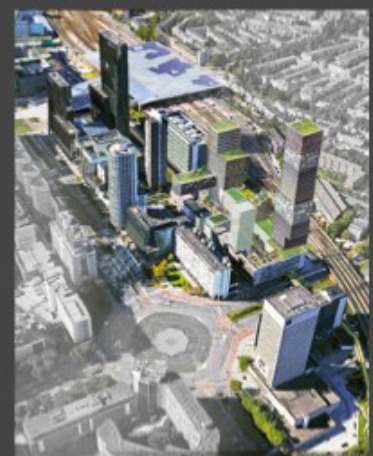
Op moment deze spin-off effecten doorwerken in het totale gebied stijgt de totale waarde

- In het gehele RCD is ca. 440.000 m² oppervlakte aan kantoor aanwezig en in totaal met bedrijfsruimte, winkels en woningen ca. 650.000 m². Bij een gelijksoortige waardestijging waarbij de individuele voorbeelden worden doorvertaald naar gebiedsniveau (verbteringvan gebiedsrendement van 8% naar 7,5%) betekent dit een waardestijging van het totale kantorenvastgoed van 440.000 m² van € 55 mln. (Van 845 naar 900 mln. + 6,7%).
- De gemeentelijke OZB zou jaarlijks een extra inkomst tegemoet kunnen zien van € 350.000, alleen al voor het kantorendeel van het vastgoed in het gebied.

Door het stijgen van de totale waarde geldt dat er ruimte ontstaat voor investeringen in de openbare ruimte en andere zaken zoals gebiedsmanagement.




Waardering RCD	Kantoren	
	huidig	na spin-off (lagere BAR)
m ² BVO	442.000	442.000
vormfactor	0,85	0,85
m ² GBO / VVO	375.700	375.700
huurprijs / m ² VVO / jaar	180	180
huurprijs per jaar	67.626.000	67.626.000
BAR	8,00%	7,50%
Marktwaarde excl btw	845.325.000	901.680.000
Marktwaarde excl btw / m ² VVO	2.250	2.400
Waardesprong		56.355.000
Procentuele waardesprong		6,67%
OZB (eigenaar en gebruiker)	0,614%	5.186.000
Jaarlijkse meerinkomsten OZB		346.000



- In bovenstaand voorbeeld (metrages afkomstig van gemeente) is berekend dat een waardesprong van ca. 7% leidt tot jaarlijkse meerinkomsten uit OZB van ca. € 350.000
- De bovengenoemde metrages zijn niet volledig en sec kantoren, verwachting is ca. 650.000 m² BVO. De meerinkomsten uit OZB zullen hoger uitvallen.

Huur differentiatie Rotterdam Central District				
Functies binnen gebied		Nu € / m ² VVO / jr.	na spin-off € / m ² VVO / jr.	
Broedplaats		100	5,00%	100
Bedrijfsverzamelgebouw	10,00%	250	20,00%	250
Consultants, MKB	15,00%	200	20,00%	200
Grotere bedrijven	22,00%	180	22,00%	180
Grote bedrijven, corporates	53,00%	180	33,00%	180
Gemiddeld		190	100,00%	194
m ² VVO		375.700		375.700
jaarhuur		71.393.000		72.886.000
BAR		8,00%		8,00%
Beleggingwaarde		902.298.000		911.075.000
Waardesprong				18.787.000
OZB	0,614%	5.474.000		5.589.000
Jaarlijkse meerinkomsten OZB				115.000



→ In het RCD gebied kan het programmeren naar meer innovatieve bedrijvigheid leiden tot het aantrekken van andersoortige bedrijven, waardoor de opbouw van het type bedrijven veranderd. Dit is bijvoorbeeld zichtbaar in Kendall Square.

→ Meer differentiatie in type innovatieve bedrijven leidt tevens tot een waardesprong. In bovenstaand voorbeeld neemt de huurwaarde toe, ondanks dat er ruimte komt voor ca. 5% broedplaatsen met een lage huurprijs.

→ Hogere huurinkomsten (bij een gelijkblijvend BAR) leiden tot een waardestijging van € 19 mln. en meerinkomsten OZB van ca. € 115.000

Conclusies en vervolg over de pilotpanden

- Vitalisering van de plinten van de Weenaflat en het Weenahuis bieden kansen vanuit programma, ontwerp (Zowel plinten als buitenruimte) als de businesscase. Vanuit het fysieke ontwerp liggen er mogelijkheden tot versterking van de plinten en de buitenruimte op een financieel voldoende redelijke wijze om nader te verkennen met de eigenaren. Een belangrijke randvoorwaarde is dat er voldoende programmavraag is voor een aantrekkelijke invulling van de plinten. Inspelend op de ontwikkeling bij burens als de Delftsestraat en Unilever liggen hier kansen om nader te onderzoeken. De gemeente kan hier een stimulerende rol in vervullen. Uiteindelijk is een plintmanager op het niveau van het RCD als geheel belangrijk. Deze kan worden ondergebracht in de Vereniging RCD.
- Maar, voor een doorontwikkeling van het innovatiedistrict is meer nodig. Het werken boven het schaalniveau van de panden op RCD niveau biedt hier kansen. Er moet actief gebiedsmanagement zijn om bedrijvengroei en ontwikkeling op elkaar af te stemmen, zorg te dragen voor kennisoverdracht en verbinding. Tevens kan daarbij de openbare ruimte meer en actiever gebruikt en geprogrammeerd worden. Een actieve programmering en gebiedsmanagement vraagt op de Zuidas in Amsterdam jaarlijks om een investering van 0,7 mln. Voor de bedrijven in het RCD-gebied zou dit een bijdrage van € 1,5 per m² bvo betekenen. Voor het totaal vastgoed van 650.000 m² bvo is dit ca. € 1 per m² bvo.

- Nieuw toe te voegen onderdelen van het gebiedsmanagement en de groei van de Vereniging RCD zijn in elk geval een stevig management van placemaking in de openbare ruimte, zowel meer uren als handgeld om dagelijkse activiteiten te kunnen programmeren, evenementengeld voor grotere evenementen, een plintmanager, het opzetten van programma's voor innovatie en uitwisseling tussen bedrijven in het RCD, de werving van nieuwe bedrijven en het bieden van een deel betaalbaarder ruimte voor startups en scaleups in de keten. Verder zijn enkele verhuurafspraken van belang, zoals het verhuren aan bedrijven met een bepaald percentage R&D (vgl Kendall Square), het profiel in de gewenste keten van innovatie, banden met onderzoek en onderwijs, en het relateren van nieuwe woningen in het gebied aan het profiel van kenniswerkers bij de bedrijven.
- Bij de organisatie en afstemming van deze activiteiten en investeringen kan de overheid een regisserende maar ook faciliterende rol spelen. Daarbij kan in ieder geval onderzocht worden hoe de BIZ-structuur verder ontwikkeld kan worden om hiervoor een adequaat vehikel te zijn, gekeken naar organisatie en verrekening van bijdragen en investeringen. Daarvoor is waarschijnlijk wel een experimentstatus nodig. Het rijk onderzoekt op dit moment de mogelijkheden voor GebiedsInvesteringsZones (GIZ), die juist een stap verder gaan dan de BIZ. De Vereniging RCD is in een ander traject de mogelijkheden voor een organisatievorm als een BIZ verder aan het onderzoeken.
- Binnen een GIZ zouden investeringen mede door de overheid gefinancierd (dus niet bekostigd!) kunnen worden en via een opslag uit de OZB kunnen worden terugbetaald. Op een dergelijke manier zou ook de bijdrage voor gebiedsmanagement kunnen worden.