

OPK Onderkant Potentiometer Kantoren

Een instrument waarmee op voorraad- en gebouwniveau de onderkant van de kantorenmarkt in een bepaald stadsgewest in kaart gebracht kan worden

Geraedts, Rob P.; van der Voordt, Theo

Publication date

1999

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Geraedts, R. P., & van der Voordt, T. (1999). *OPK Onderkant Potentiometer Kantoren: Een instrument waarmee op voorraad- en gebouwniveau de onderkant van de kantorenmarkt in een bepaald stadsgewest in kaart gebracht kan worden*. Delft University of Technology.

Important note

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

Copyright

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

Takedown policy

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

OPK

**ONDERKANT
POTENTIEMETER
KANTOREN**



OPK

De Onderkant Potentiometer Kantoren

Een instrument waarmee op voorraad- en gebouwniveau de onderkant van de kantorenmarkt in een bepaald stadsgewest in kaart gebracht kan worden.

Versie 1.1
11 november 1999

Ir. R.P. Geraedts
Dr.ir. D.J.M. van der Voordt

© TU Delft
Faculteit Bouwkunde
Bouwmanagement & Vastgoedbeheer

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
2	ONDERKANT POTENTIEMETER KANTOREN	5
2.1	Toepassing OPK	5
2.2	Opbouw van de OPK	6
2.3	Alle beoordelingsaspecten op een rij	7
2.4	Het kiezen van de vetocriteria	10
2.5	Vetobeoordeling op voorraadniveau	13
2.6	Weging van graduele criteria	14
2.7	Graduele beoordeling op voorraadniveau: locatie- aspecten	17
2.8	Graduele beoordeling op voorraadniveau: gebouwaspecten	18
2.9	Bepaling OPK-klasse	19
2.10	Gedetailleerde beoordeling op objectniveau	22
3	DE OPK VOOR ROTTERDAM IN DRIE STAPPEN	24
3.1	Stap 1: grove beoordeling op voorraadniveau	24
3.2	Stap 2: graduele beoordeling op voorraadniveau	25
3.3	Stap 3: gedetailleerde beoordeling objectniveau	27

1 Inleiding

Marktontwikkelingen van overschot naar tekort

Begin jaren negentig was op ruime schaal sprake van structurele leegstand in kantoorgebouwen. Aan het einde van de negentiger jaren heeft de kantorenmarkt zich hersteld en is de vraag fors toegenomen, vooral in het midden- en topsegment. De huurprijzen verbeterden en de leegstand nam sterk af. Een groot deel van het bestaande en nieuwe kantoraanbod was gemakkelijker te verhuren, zelfs verouderde gebouwen op minder courante locaties.

Nieuwe dreigende leegstand

Op veel locaties worden eind jaren negentig initiatieven ontplooid voor kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw in de kantorenmarkt. Een groot deel van de nieuwbouwproductie is echter niet het gevolg van een uitbreidingsvraag, maar van verhuisbewegingen.

Door hoger wordende kwaliteitseisen trekken kantoororganisaties naar nieuwe panden met een hoge gebouwkwaliteit en gelegen op een hoogwaardige locatie. Een deel van de achtergelaten panden komt naar verwachting leeg te staan. Dit betreft met name gebouwen die op locatie- of pandniveau de minste kwaliteit bieden of een ongunstige prijs/prestatieverhouding hebben. In de woorden van FGH: 'Good buildings drive out bad buildings'.

Dat is de reden waarom er een instrument is ontwikkeld waarmee op voorraad- en gebouwniveau de zogenaamde onderkant van de kantorenmarkt in een bepaald stadsgewest in kaart gebracht kan worden.

2 Onderkant Potentiometer Kantoren

2.1 Toepassing OPK

Met de Onderkant Potentiometer Kantoren (OPK) kan in een vroeg stadium op voorraad- en objectniveau aangegeven worden waar welke kantoorgebouwen naar verwachting leeg komen te staan bij verschuivingen in de markt. Hiermee kunnen voor de betreffende locaties en gebouwen potenties en risico's van behoud voor de kantorenmarkt vastgesteld worden. De toepassing van de OPK leidt tot inzicht in welke locaties en kantoren in een bepaald stadsgewest in de gevarenzone terechtkomen als de huidige gebruikers verhuizen naar kwalitatief hoogwaardiger objecten. Met behulp van de OPK kan de onderkant van de kantorenmarkt in een bepaald stadsgewest in beeld gebracht worden. De OPK kan gebruikt worden door zowel de vraag- als aanbodzijde van de markt: gebruikers(organisaties) van gebouwen, eigenaren van gebouwen (pensioenfondsen, beleggers, verzekeringsmaatschappijen) en professionele adviseurs als vastgoed- en facility managers, projectontwikkelaars en architecten.

Wat doe je er mee?

Door van veel verschillende objecten de zogenaamde OPK-klasse te bepalen ontstaat een duidelijk beeld van de kwaliteit van de verschillende objecten ten opzichte van elkaar. Op voorraadniveau kan per stadsdeel of per stadsgewest een totaalbeeld gegenereerd worden over de onderkantpotentie-kwaliteit. Door elke OPK-klasse te voorzien van een eigen kleur, kan dit bijvoorbeeld ook goed zichtbaar gemaakt worden op overzichtsplattegronden van een stad.

2.2 Opbouw van de OPK

Naar analogie van het eveneens voor FGH ontwikkelde instrument TPK (Transformatie Potentiometer Kantoren) om stapsgewijs de transformatiepotentie van leegstaande kantoorgebouwen vast te stellen, bestaat ook de OPK uit een aantal verschillende besluitvorming- en beoordelingsstappen van globaal naar gedetailleerd. Daarmee is dit instrument inzetbaar voor zowel een snelle scan als een gedetailleerde analyse.

Als grondlegger voor het instrument is gebruik gemaakt van de markt-, locatie- en gebouwanalyse in Rotterdam, het eerder voor FGH ontwikkelde transformatie-instrument, de Real Estate Norm (REN) en de daarvan afgeleide Quick Scan voor de beoordeling van de kwaliteit van kantoorgebouwen. De OPK wordt van globaal naar gedetailleerd uit de volgende onderdelen opgebouwd:

Opbouw OPK

- 1: alle beoordelingsaspecten op een rij
- 2: het kiezen van de vetocriteria
- 3: vetobeoordeling op voorraadniveau
- 4: weging van graduele criteria
- 5: graduele beoordeling op voorraadniveau: locatie
- 6: graduele beoordeling op voorraadniveau: gebouw
- 7: bepaling van de OPK-klasse
- 8: gedetailleerde beoordeling op gebouwniveau

In de volgende paragrafen worden deze stappen in het kort toegelicht.

2.3 Alle beoordelingsaspecten op een rij

Beoordeling op voorraadniveau en objectniveau

De OPK-beoordeling van zowel de voorraad kantoorgebouwen als de afzonderlijke objecten gebeurt aan de hand van totaal 20 beoordelingsaspecten die verdeeld zijn over locatiekenmerken en gebouwkenmerken. In figuur 1 zijn de 12 locatieaspecten aangegeven waarmee de onderkant van de kantorenmarkt op voorraadniveau bepaald kan worden.

BEOORDELINGSINDICATOREN LOCATIE	
Aspect	Norm
1 Geografische ligging	1 Plaats < 50.000 inwoners
2 Ligging in specifiek stadsdeel Concentratie (structurele) leegstand	1 Rotterdam Noord, Zuid, West, Centrum overig (rand), Vlaardingen, Wijnhavenkwartier, Westblaak, Spaanse polder Marconiplein, Hofplein, Pendrecht
3 Huurprijs (concentr. panden lage huur)	1 Huurprijs $\leq f$ 180,-/m ² BVO (index eind 1998)
4 Concentratie verouderde kantoren	1 Bouwjaar tussen 1960 en 1980
5 Gemeentelijk beleid	1 Pand ligt in prioriteitsgebied voor woningbouw
6 Ruimtelijke-functionele kwaliteit	1 Monofunctionele omgeving: alleen kantoorfuncties
7 Bereikbaarheid auto en OV	1 Auto: afstand tot snelweg \geq 5 km. 2 NS Station/intercity: afstand \geq 2 km. 3 NS Voorhalte: afstand \geq 1 km. 4 Bus/tram/metrohalte: afstand \geq 1km.
8 Parkeren	1 Capaciteit eigen terrein/directe nabijheid \leq 1 pp/200m ² BVO
9 Afstand tot voorzieningen	1 Restaurants voor zakenlunch/diner > 500 m. 2 Bank > 500 m. 3 Postkantoor > 500 m. 4 Ontspanning/recreatiemogelijkheden > 500 m. 5 Winkels voor dagelijkse behoeften > 500 m.
10 Openbare veiligheid	1 Sporen van vandalisme in omgeving 2 Gevels andere gebouwen besmeurd met grafitty 3 Aanwezigheid van zwerfvuil in directe omgeving 4 Aanwezigheid randgroepen in directe omgeving
11 Hinder omgeving	1 \geq 50% van kantoor tijd slagschaduw 2 \geq 100 dagen/jaar hinderlijke stankoverlast 3 \geq 50 dagen/jaar hinderlijke windturbulenties 4 \geq 2 uur/dag hinderlijke geluidsoverlast
12 Ruimtelijke-visuele kwaliteit	1 Type omgeving: industrieterrein 2 Standing omgeving: eenvoudig; geen groen/ samenhang 3 Afwerking terrein: eenvoudig; tegels, gras, grind e.d.

Figuur 1

12 algemeen geldende locatieaspecten voor de beoordeling op voorraadniveau)

Hoofdaspecten en deelaspecten

Verschillende beoordelingsaspecten zijn weer onderverdeeld in een aantal deelaspecten.

Voorbeeld deelaspecten

Beoordelingsaspect 7: 'Bereikbaarheid met auto en OV' is onderverdeeld in vier deelaspecten:

- afstand auto tot snelweg
- afstand tot NS Station
- afstand tot NS Voorhalte
- afstand tot bus-, tram- of metrohalte.

In figuur 2 zijn de 8 gebouwaspecten aangegeven waarmee de onderkant van de kantorenmarkt op voorraad- én objectniveau bepaald kan worden. De totaal 20 beoordelingsaspecten zijn algemeen van toepassing en niet gebonden aan één specifiek stadsgewest in Nederland.

BEOORDELINGSINDICATOREN GEBOUW		
Aspect	Norm	
13 Huurprijs	1 Huurprijs $\leq f$ 180,-/m ² BVO (index eind 1998)	C
14 Bouwjaar	1 Bouwjaar tussen 1960 en 1980	C
15 Ruimtelijk-visuele kwaliteit	1 Verouderde (gedateerde) verschijningsvorm	A
	2 Geen eigen identit./ondersch. andere gebouwen/huurders	A
	3 Afwerk. exterieur eenvoudig (metselw., beton, plaatmater.)	A
	4 Entrée niet goed zichtbaar/herkenbaar	A
	5 Afwerk. entree eenvoudig (metselwerk, beton, plaatmater.)	A
16 Uitstraling, identiteit	1 Sporen van vandalisme aan gebouw	A
	2 Gevels gebouw besmeurd met grafitty	A
	3 Gebouw verpauperd	A
	4 Gebouw niet representatief	A
	5 Specifiek gebouw voor (semi)overheid	A
17 Technische kwaliteit buitenschil	1 Slechte gesloten geveldelen	A
	2 Slechte open geveldelen	A
	3 Slechte daken (bedekking)	A
18 Functionele kwaliteit	1 Gebouw niet zelfstandig toegankelijk voor minder validen	A
	2 Horizontale indeelbaarheid: binnenwandplaatsing \geq 3.60 m.	A
	3 Unitgrootte voor afstoten/bijtrekken gebouwdelen \geq 900 m ²	A
	4 Niet/nauwelijks herindeelbaar (geen flexibel inbouwpakket)	A
	5 Aantal liften \leq 1 per 1350 m ² BVO.	A
	6 Gangbreedte $<$ 1.70 m.	A
	7 Vertic. indeelbaarheid: verdiepingsh. $<$ 2.60 of $>$ 3.70 m.	A
	8 Nuttige vloerbelasting $<$ 3.5 kN/m ²	A
	9 Geen flexibele voorzien. voor elektra/comm. kabels	A
19 Technische kwaliteit drager/inbouw	1 Slechte draagconstr. (kolommen, wanden, vloeren, funder.)	A
	2 Slechte inbouwpakket	A
20 Ouderdom installaties	1 Verwarming \geq 10 jaar	A
	2 Koeling \geq 10 jaar	A
	3 Luchtbehandeling \geq 12 jaar	A
	4 Water/riolering \geq 12 jaar	A
	5 Verlichting \geq 10 jaar	A
	6 Communicatie \geq 5 jaar	A
	7 Beveiliging \geq 7	A
	8 Gebouwbeheersysteem \geq 5 jaar	A
	9 Infrastructuur \geq 10 jaar	A

Figuur 2

8 algemene gebouwaspecten voor de beoordeling op voorraad- en objectniveau.

A. Algemeen geldend oordeel, niet stadsgewestgebonden

B. Specifiek oordeel, niet van toepassing voor stadsgewest Rotterdam

C. Specifieke oordeel, alleen van toepassing voor Rotterdam

Algemene en specifieke stadgebonden normen

Voor elk beoordelingsaspect zijn beoordelingsnormen geformuleerd. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in drie verschillende soorten beoordelingsnormen:

Beoordelingsnormen

- A. Algemeen geldende norm, niet stadsgewestgebonden
- B. Specifieke norm, niet van toepassing voor Rotterdam
- C. Specifieke norm, alleen van toepassing voor Rotterdam

In figuur 1 en 2 is door middel van een A, B of C in de beoordelingskolom aangegeven wat voor soort oordeel het hier betreft.

Positieve of negatieve score

De formuleringen van de beoordelingsnormen zijn negatief of slecht. Met andere woorden, wanneer een bepaalde locatie of een bepaald object aan de geformuleerde criteria voldoet, dan behoort deze tot de potentiële onderkant van de markt. Met andere woorden, wanneer het omgekeerde waar is, wanneer een object níét aan de vetocriteria voldoet, dan behoort deze níét tot de onderkant van de markt. Het object heeft dan kennelijk potenties om kantoor te blijven en valt derhalve buiten de boot voor nadere beschouwing. Het gaat immers om het bepalen van de onderkant van de markt

*Voorbeelden
beoordelingsnormen*

Wanneer de gemiddelde huurprijs minder dan 180,- per m2 bruto vloeroppervlak bedraagt (= slecht), dan is dit een indicator voor de onderkant van de kantorenmarkt in Rotterdam (prijsspeil is stadsgewestafhankelijk).

Wanneer de afstand tot bepaalde voorzieningen meer dan 500 m. bedraagt (= slecht), dan is dit een indicator voor de onderkant van de kantorenmarkt. Dit geldt voor heel Nederland.

2.4 Het kiezen van de vetocriteria

Vetocriteria zijn de criteria voor een eerste grove scan van de potentiële voorraad hoogste risicogebouwen. Het doel is om op snelle wijze tot een schifting te komen tussen wat potentieel wel en wat niet tot de onderkant van de markt behoort. Dat gedeelte van de markt dat door de eerste schifting rolt, komt in aanmerking voor een nadere gedetailleerde analyse.

Het wegen van de verschillende aspecten

Door het wegen van de verschillende beoordelingsaspecten ten opzichte van elkaar wordt de belangrijkheid van het ene aspect ten opzichte van het andere vastgelegd.

Eén methode om te komen tot enkele vetocriteria is het laten wegen van alle beoordelingsaspecten door een team van betrokken deskundigen. Gezamenlijk kan dan vastgesteld worden welke criteria er erg belangrijk zijn en welke minder. Het op deze wijze genereren van vetocriteria is in principe stadsgewestgebonden. Maar ook de persoonlijke mening van de deskundigen kan hierop van grote invloed zijn.

*Voorbeeld
stadsgewestgebonden
vetocriterium*

Het gemeentelijk beleid in Rotterdam inzake kantoorlocaties is tot vetocriterium verheven. Dat betekent bijvoorbeeld dat kantoorpanden die gelegen zijn in prioriteitsgebieden voor kantoren, ook al verkeren ze in een verouderde of slechte bouwkundige staat, nooit tot de onderkant van de markt behoren. Ze komen daarom niet voor nader onderzoek in aanmerking.

Dit beleid is echter in Amsterdam geheel anders dan in Rotterdam en hoeft in Amsterdam niet te leiden tot een vetocriterium.

Toepassing van de weging

Met de weging kan een andere volgorde van de beoordeling gehanteerd worden als in de gegeven *defaultinstelling* is aangegeven, bijvoorbeeld afnemend van zeer belangrijk tot niet belangrijk. Een andere toepassingsmogelijkheid van de weging is bijvoorbeeld het schrappen van de beoordelingsaspecten die minder belangrijk geacht worden. Hiermee wordt de beoordelingslijst ingekort en werkt men alleen maar verder met de belangrijk of zeer belangrijk geachte aspecten. Indirect is de weging van de verschillende aspecten van belang voor de bepaling van de Onderkant Potentieklasse (zie paragraaf 2.9).

Vetocriteria op Voorraadniveau in Rotterdam

Voor het stadsgewest Rotterdam zijn er drie vetocriteria geformuleerd op voorraadniveau (locatie) met de volgende stadsgewestgebonden *default-waarden* voor de beoordeling:

Figuur 3

Drie vetocriteria op voorraadniveau in het stadsgewest Rotterdam

VETOCRITERIA OP VOORRAADNIVEAU IN ROTTERDAM

Aspect	Oordeel
1 Gemeentelijk beleid	Pand ligt in prioriteitsgebied voor woningbouw
2 Huurprijs (concentr. panden lage huur)	Huurprijs \leq f 180,-/m ² BVO (index eind 1998)
3 Parkeren	Capacit. eigen terrein/directe nabijheid \leq 1 pp/200m ² BVO

1. Gemeentelijk beleid

De te onderzoeken kantoorpanden met bijbehorende locaties liggen in het prioriteitsgebied voor woningbouw. De gemeente Rotterdam heeft prioriteitsgebieden aangewezen voor kantoor- en woonfuncties. Vrijkomende kantoorpanden op de kantoorboulevards blijven hun kantoorfunctie behouden. Voor de overige centrumlocaties en locaties in de woonwijken wordt transformatie naar andere functies juist gestimuleerd.

2. Huurprijs

De huurprijs is minder dan 180,- per m² BVO (index eind 1998). Alhoewel huurprijs ook als een gebouwfactor beschouwd kan worden, is het opvallend dat veel locaties zich kenmerken door een concentratie van kantoren met overeenkomende huurprijzen. De onderkant van de kantorenmarkt blijkt een vraaghuur te hebben van fl.150,- à fl.180,- per m² per jaar.

3. Parkeren

De parkeercapaciteit op eigen terrein of in de directe nabijheid is minder dan een parkeerplaats per 200 m³ BVO. Op de Rotterdamse kantorenmarkt wordt onvoldoende parkeerruimte niet geaccepteerd, in tegenstelling tot bijvoorbeeld Amsterdam, waar kantoorpanden op een toplocatie maar zonder voldoende parkeerruimte wél verhuurd worden. Zo zijn er veel kantoorpanden op de overige centrumlocaties, die in het verleden langdurig leeg hebben gestaan als gevolg van gebrek aan parkeerruimte.

Corrigeerbaarheid van vetocriteria

Voor alle drie genoemde vetocriteria geldt overigens het uitgangspunt dat ze nagenoeg niet corrigeerbaar zijn. Wanneer ze wel betrekkelijk eenvoudig te corrigeren zouden zijn met niet al te hoge bijbehorende aanpassingskosten, dan vervalt het argument om deze aspecten als vetocriterium te benoemen.

Voorbeeld corrigeerbaarheid *Wanneer bijvoorbeeld het gemeentelijk beleid ten aanzien van voorkeurlocaties voor kantoor- en woonfuncties betrekkelijk eenvoudig aan te passen is, of wanneer er betrekkelijk eenvoudig voldoende nieuwe parkeerplaatsen in de directe omgeving te realiseren zijn, dan vervallen deze aspecten als vetocriterium.*

2.5 Vetobeoordeling op voorraadniveau

Na het vaststellen van de vetocriteria met bijbehorende beoordelingsnormen dient de feitelijke snelle en globale scan op voorraadniveau plaats te vinden. Door deze exercitie moet de totale te onderzoeken voorraad teruggebracht worden tot een overzichtelijk aantal locaties en gebouwconcentraties.

Welke gegevens zijn nodig?

Voor de vetobeoordeling op voorraadniveau kan gebruik gemaakt worden van de in onderstaande tabel vermelde bronnen.

BRONNEN VOOR DE SCORE OP VETOCRITERIA		
Vetocriterium	Bronnen	Toelichting/voorbeelden
1. Gemeentelijk beleid	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijke beleidsnota • Interview experts • Kaartmateriaal met prioriteitsgebieden voor kantoren en woningbouw 	<ul style="list-style-type: none"> • Kantorenbeleid 1999-2000 (Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam)
2. Concentratie lage huurprijs	<ul style="list-style-type: none"> • Literatuur over huurprijzen • Internet • Interview experts 	<ul style="list-style-type: none"> • Vastgoedmarkt • Structureel aanbod van kantoorruimte (NEPROM) • Sprekende Cijfers (Dynamis Research) • De Rotterdamse kantorenmarkt (Dienst S+V/ OBR) • Sprekende Cijfers (Dynamis Research) • De Rotterdamse kantorenmarkt (Dienst S+V/OBR) • Website NVM
3. Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Gedetailleerde stadsplattegrond • Lokaal kaartmateriaal • Interview expert • Observatie ter plaatse 	

Figuur 4

De bronnen voor de bepaling van de score op de vetocriteria

2.6 Weging van graduele criteria

Na de veto-scan kan aan de hand van zogenaamde graduele criteria een nauwkeuriger beeld ontstaan van de daadwerkelijke 'onderkantpotentie' van de kantorenmarkt.

Graduele criteria

Met graduele criteria wordt bedoeld dat de afzonderlijke beoordeling van één aspect niet leidt tot goed- of afkeuring van bepaalde locaties of gebouwen, maar dat het totaal aan criteria een meer genuanceerd en gradueel beeld geeft van de onderkantpotentie. In figuur 4 zijn de gewogen graduele locatiecriteria op voorraadniveau weergegeven.

GRADUELE BEOORDELING OP VOORRAADNIVEAU: LOCATIE		Weging		
Aspect	Norm	3	2	1
1 Geografische ligging	1 Plaats < 50.000 inwoners			1
2 Ligging in specifiek stadsdeel Concentratie (structurele) leegstand	1 Rotterdam Noord, Zuid, West, Centrum overig (rand), Vlaardingen, Wijnhavenkwartier, Westblaak, Spaanse polder, Marconiplein, Hofplein, Pendrecht		2	
3 Huurprijs (conc. panden lage huur)	1 Huurprijs $\leq f$ 180,-/m ² BVO (index eind 1998)	3		
4 Concentratie verouderde kantoren	1 Bouwjaar tussen 1960 en 1980		2	
5 Gemeentelijk beleid	1 Pand ligt in prioriteitsgebied voor woningbouw	3		
6 Ruimtelijke-functionele kwaliteit	1 Monofunctionele omgeving: alleen kantoorfuncties		2	
7 Bereikbaarheid auto en OV	1 Auto: afstand tot snelweg \geq 5 km. 2 NS Station/intercity: afstand \geq 2 km. 3 NS Voorhalte: afstand \geq 1 km. 4 Bus/tram/metrohalte: afstand \geq 1 km.	3	2	
8 Parkeren	1 Capaciteit eigen terrein/dir. nabijheid \leq 1 pp/200m ² BVO	3		
9 Afstand tot voorzieningen	1 Restaurants voor zakenlunch/diner > 500 m. 2 Bank > 500 m. 3 Postkantoor > 500 m. 4 Ontspanning/recreatiemogelijkheden > 500 m. 5 Winkels voor dagelijkse behoeften > 500 m.	3	2	
10 Openbare veiligheid	1 Sporen van vandalisme in omgeving 2 Gevels andere gebouwen besmeurd met graffiti 3 Aanwezigheid van zwerfvuil in directe omgeving 4 Aanwezigheid randgroepen in directe omgeving	3	2	1
11 Hinder omgeving	1 \geq 50% van kantoor tijd slagschaduw 2 \geq 100 dagen/jaar hinderlijke stankoverlast 3 \geq 50 dagen/jaar hinderlijke windturbulenties 4 \geq 2 uur/dag hinderlijke geluidsoverlast		2	1
12 Ruimtelijke-visuele kwaliteit	1 Type omgeving: industrieterrein 2 Standing omgeving: eenv.; geen groen/ samenhang 3 Afwerking terrein: eenvoudig; tegels, gras, grind e.d.		2	1

Figuur 5

De 27 graduele locatie-beoordelingsaspecten op voorraadniveau met een defaultweging; de maximumscore bedraagt 54

Totaal levert de defaultweging van deze 27 beoordelingsaspecten een maximumscore van 54 op.

Op dezelfde wijze zijn in figuur 5 zijn de gewogen graduele bouwcriteria op voorraadniveau weergegeven.

Figuur 6

De 15 graduele bouwbeoordelingsaspecten op voorraadniveau met een defaultweging; de maximumscore bedraagt 30

GRADUELE BEOORDELING OP VOORRAADNIVEAU: GEBOUW		Weging		
Aspect	Norm	3	2	1
13 Huurprijs	1 Huurprijs $\leq f$ 180,-/m ² BVO (index eind 1998)	3		
14 Bouwjaar	1 Bouwjaar tussen 1960 en 1980		2	
15 Ruimtelijk-visuele kwaliteit	1 Verouderde (gedateerde) verschijningsvorm		2	
	2 Geen eigen ident./ondersch. andere gebouw./huurd.		2	
	3 Afwerk. exterieur eenvoud. (metselw./beton/plaatmat.)		2	
	4 Entrée niet goed zichtbaar/herkenbaar			1
	5 Afwerk. entree eenvoud. (metselw./beton/plaatmater.)			1
16 Uitstraling, identiteit	1 Sporen van vandalisme aan gebouw		2	
	2 Gevels gebouw besmeurd met graffiti		2	
	3 Gebouw verpauperd	3		
	4 Gebouw niet representatief		2	
	5 Specifiek gebouw voor (semi)overheid		2	
17 Technische kwaliteit buitenschil	1 Slechte gesloten geveldelen	3		
	2 Slechte open geveldelen			1
	3 Slechte daken (bedekking)		2	

Totaal levert de defaultweging van deze 15 beoordelingsaspecten een maximumscore van 30 op.

Weging ten opzichte van elkaar

Als men al niet in een eerder stadium alle beoordelingsfactoren ten opzichte van elkaar heeft gewogen, bijvoorbeeld bij de bepaling van de vetocriteria, dan kan dat alsnog in dit stadium plaatsvinden. In figuur 4 en 5 is een kolom aangegeven waarmee per beoordelingsaspect een *defaultweging* is aangegeven (3 = zeer belangrijk, 2 = belangrijk, 1 = minder belangrijk).

Corrigeerbaarheid van graduele criteria

Uitgangspunt bij de benoeming van de vetocriteria was dat ze nagenoeg niet corrigeerbaar waren.

Bij graduele criteria ligt dat anders. Sommige aspecten kunnen op het moment van beoordelen een slecht resultaat opleveren, terwijl dezelfde aspecten met betrekkelijk eenvoudige middelen en ingrepen wel beter zouden kunnen scoren. Of er speelt een zeker tijdselement in de beoordeling mee. Op dit moment wordt bijvoorbeeld nog niet aan het criterium voldaan, maar over een half jaar wel.

Voorbeelden
corrigeerbaarheid

De bereikbaarheid van een bepaald object per OV, in dit geval de bus, wordt op dit moment als slecht beoordeeld. Nadere informatie bij de gemeente leert echter dat er over een half jaar een nieuwe bushalte binnen een straal van 500 m. aangelegd wordt. Over een half jaar zal dezelfde beoordeling dus goed uitvallen. Met betrekking tot corrigeerbaarheid is dit zeer eenvoudig te realiseren. Het realiseren van een nieuwe autosnelweg voor de deur is nagenoeg onmogelijk. Dit aspect is niet corrigeerbaar.

Om deze reden is bij het uiteindelijke notatieformulier waarop de resultaten van de beoordelingen gepresenteerd worden, een kolom 'Correctie' toegevoegd waarbij met dit soort overwegingen rekening gehouden kan worden:

Corrigeerbaarheid

Niet corrigeerbaar
Corrigeerbaar
Eenvoudig corrigeerbaar

2.7 Graduele beoordeling op voorraadniveau: locatie-aspecten

Na het eventueel aanpassen van de lijst met graduele beoordelingscriteria vindt in vervolgens aan de hand van de locatieaspecten de graduele beoordeling op voorraadniveau plaats van de potentiële marktvoorraad kantoorgebouwen die de eerste veto-beoordelingsronde heeft doorstaan.

Welke gegevens zijn nodig?

Voor de graduele beoordeling van de locatie-aspecten kan deels gebruik worden gemaakt van dezelfde bronnen als bij de vetobeoordeling. Daarnaast zijn aanvullende gegevens noodzakelijk.

BRONNEN VOOR DE SCORE OP GRADUELE LOCATIECRITERIA

Gradueel criterium	Bronnen	Toelichting/voorbeelden
1. Geografische ligging	• CBS-cijfers	
2. Concentratie leegstand	• Literatuur over leegstand • Internet	• Zie vetocriterium 2
3. Concentratie lage huren	• Literatuur en internet, idem als 2	• Idem
4. Concentratie verouderde panden	• Literatuur en internet, idem als 2	• Idem
5. Gemeentelijk beleid	• Gemeentelijke beleidsnota	• Kantorenbeleid 1999-2000 (Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam)
6. Ruimtelijk-functionele kwaliteit	• Interview experts • Observatie ter plaatse	
7. Bereikbaarheid auto en OV	• Interview experts • Gedetailleerde stadsplattegrond • Observatie te plaatse	
8. Parkeren	• Idem als 7	
9. Afstand tot voorzieningen	• Idem als 7	
10. Openbare veiligheid	• Interview experts • Analyse politiecijfers	
11. Hinder omgeving	• Interview experts • Observatie ter plaatse • Gegevens stedenbouwkund. dienst	
12. Ruimtelijk-visuele kwaliteit	• Interview experts • Observatie ter plaatse	

Figuur 7

De bronnen voor de bepaling van de score op de graduele locatiecriteri

2.8 Graduele beoordeling op voorraadniveau: gebouwaspecten

Op dezelfde wijze vindt nu de graduele beoordeling van de potentiële marktvoorraad kantoorgebouwen plaats aan de hand van de gebouwaspecten.

Welke gegevens zijn nodig?

Voor de graduele beoordeling op gebouwniveau kan deels gebruik worden gemaakt van dezelfde bronnen als bij de vetobeoordeling. Daarnaast zijn aanvullende gegevens noodzakelijk.

BRONNEN VOOR DE SCORE OP GRADUELE GEBOUWCRIERIA

Gradueel criterium	Bronnen	Toelichting/voorbeelden
13. Huurprijs	<ul style="list-style-type: none"> • Interview experts • Internet • Literatuur 	• Zie vetocriterium 2
14. Bouwjaar	• Idem als 13	Idem
15. Ruimtelijk-visuele kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Interview expert (eigenaar, FM-er, makelaar) • Foto's • Observatie ter plaatse 	
16. Uitstraling, identiteit	• Idem als 15	
17. Technische kwaliteit buitenschil	• Idem als 15	
18. Functionele kwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Idem als 15 • Plattegrond en doorsneden 	

Figuur 8

De bronnen voor de bepaling van de score op de graduele gebouwcriteria

2.9 Bepaling OPK-klasse

Wat is een OPK-klasse?

Na de graduele beoordeling kan er een eindoordeel gegeven worden over de zogenaamde onderkantpotentie van het betreffende object. Dit gebeurt met behulp van de Onderkant Potentieklassie (OPK-klasse). Hiermee wordt in een getal van 1 tot 5 de mate uitgedrukt waarin een dergelijk gebouw niet meer verhuurbaar is als kantoor bij een verschuiving in de markt, en derhalve behoort tot de onderkant van de kantorenmarkt.

OPK-klassen

Klasse 1 = Geen onderkantpotentie (zeer goed verhuurbaar als kantoor)
Klasse 2 = Geringe onderkantpotentie
Klasse 3 = Beperkte onderkantpotentie
Klasse 4 = Grote onderkantpotentie
Klasse 5 = Zeer grote onderkantpotentie (niet meer verhuurbaar als kantoor)

Het eindoordeel, uitgedrukt in de OPK-klasse, is de gewogen onderkantpotentiescore van het betreffende object dat binnen een bepaalde range valt.

Hoe wordt de OPK-klasse bepaald?

De Onderkantpotentieklassie (OPK-klasse) wordt bepaald door het aantal bevestigende antwoorden te vermenigvuldigen met de wegingsfactoren van de betreffende beoordelingsaspecten. Het resultaat kan in een tabel vergeleken worden en resulteert in een OPK-klasse.

Er zijn 12 graduele locatie-aspecten met in totaal 27 deelaspecten en even zoveel mogelijke bevestigende antwoorden. Op gebouwniveau zijn er 5 graduele hoofdaspecten bestaande uit 15 deelaspecten.

Weging op twee niveaus

Voor de berekening hebben de drie wegingsfactoren van de verschillende beoordelingsaspecten daarom een getal meegekregen (zie ook paragraaf 2.6, weging van graduele criteria).

Weging deelaspecten

Zeer belangrijk:	3
Belangrijk:	2
Minder belangrijk:	1

Er kan ook nog een weging plaatsvinden op een hoger niveau, namelijk de weging tussen de gezamenlijke locatie- en gebouwaspecten. Volgens gegevens van de NEPROM zijn de locatiefactoren in Rotterdam van ondergeschikt belang ten opzichte van de gebouwfactoren voor de verhuurbaarheid van kantoorgebouwen. Daarom wordt voor Rotterdam de volgende *defaultweging* vastgesteld:

Weging locatie en gebouw

Locatie:	3
Gebouw:	5

Maximum en minimum scores

De maximaal haalbare score wordt bepaald wanneer de antwoorden op alle beoordelingsaspecten bevestigend zijn (zie ook paragraaf 2.6, weging graduele criteria). Bij een defaultweging van locatiefactoren ten opzichte van gebouwfactoren van 3 op 5 kunnen de volgende maximumscores bepaald:

Maximumscores

Maximum score Locatie	=	54 x 3 = 162
Maximum score Gebouw	=	30 x 5 = 150
Maximum totaalscore	=	312

De theoretisch minimaal haalbare score wordt behaald wanneer alle antwoorden negatief zijn (en een gebouw dus zeer goed verhuurbaar is als kantoor):

Minimum scores

Maximum score Locatie	=	0
Maximum score Gebouw	=	0
Maximum totaalscore	=	0

Bandbreedte OPK-klassen

Hiermee is de bandbreedte van mogelijke scores vastgelegd en kan er een verdeling in vijf gelijkwaardige klassen plaatsvinden:

Scorerange OPK-klassen

Klasse 1: score van 0 - 61
Klasse 2: score van 62 - 124
Klasse 3: score van 125 - 187
Klasse 4: score van 188 - 250
Klasse 5: score van 251 - 312

Er dient hier wel opgemerkt te worden dat de verschillende OPK-klassen met bijbehorende scores wijzigen wanneer de wegingen tussen de verschillende beoordelingsaspecten veranderen, wanneer de weging tussen locatie en gebouw verandert, of wanneer er een aantal beoordelingsaspecten geschrapt wordt als zijnde niet relevant of belangrijk.

2.10 Gedetailleerde beoordeling op objectniveau

Na de graduele beoordeling en bepaling van de OPK-klasse, kan er op objectniveau naar de behoefte nog een gedetailleerde beoordeling plaatsvinden. Dit kan met behulp van de volgende drie indicatoren:

GEDETAILLEERDE BEOORDELING GEBOUW	
Aspect	Oordeel
18 Functionele kwaliteit	1 Gebouw niet zelfst. toegankelijk voor minder validen 2 Horiz. indeelbaarheid: binnenwandplaatsing ≥ 3.60 m. 3 Unitgrootte voor afstot./bijtrek. gebouwdelen ≥ 900 m ² 4 Niet/nauwelijks herindeelbaar (geen flex. inbouw) 5 Aantal liften ≤ 1 per 1350 m ² BVO. 6 Gangbreedte < 1.70 m. 7 Vert. indeelbaarheid: verd.hoogte < 2.60 of > 3.70 m. 8 Nuttige vloerbelasting < 3.5 kN/m ² 9 Geen flex. voorzieningen voor elektra/comm.kabels
19 Technische kwaliteit drager/inbouw	1 Slechte draagconstr. (kolom./wanden/vloeren/funder.) 2 Slechte inbouwpakket
20 Ouderdom installaties	1 Verwarming ≥ 10 jaar 2 Koeling ≥ 10 jaar 3 Luchtbehandeling ≥ 12 jaar 4 Water/riolering ≥ 12 jaar 5 Verlichting ≥ 10 jaar 6 Communicatie ≥ 5 jaar 7 Beveiliging ≥ 7 8 Gebouwbeheersysteem ≥ 5 jaar 9 Infrastructuur ≥ 10 jaar

Figuur 9

De gedetailleerde
beoordelingscriteria op
objectniveau

Welke gegevens zijn nodig?

Voor deze gedetailleerde beoordeling op gebouwniveau zijn de volgende gegevens noodzakelijk:

1. Functionele kwaliteit

Inspectie ter plaatse, nadere informatie bij makelaar of eigenaar, tekeningen en bestek via de gemeentelijke dienst bouw- en woningtoezicht.

2. Technische kwaliteit drager/inbouw

Inspectie ter plaatse.

3. Ouderdom installaties

Inspectie ter plaatse, nadere informatie bij makelaar, tekeningen en bestek via de gemeentelijke dienst bouw- en woningtoezicht.

Vervolgtraject: REN of transformatie

Deze laatste stap in de OPK kan gezien de gedetailleerdheid van de noodzakelijke gegevens erg arbeidsintensief zijn. Deze stap bevindt zich ook op de overgang naar mogelijke vervolgacties, zoals:

Vervolgactiviteiten

Gedetailleerde check kantoorpotentie m.b.v. de REN
Check op mogelijke transformatiepotentie m.b.v. TPK

Wanneer gebruikers behoefte hebben aan een zeer gedetailleerde beoordeling van de kwaliteit van het kantoorgebouw, dan kan hiervoor de REN gebruikt worden.

Wanneer er sprake is van een mogelijk vervolgtraject waarbij sprake is van de transformatie van kantoorgebouwen naar andere functies als winkelen en wonen, kan er een check gestart worden met de TPK: de Transformatie Potentiometer Kantoren.

3 De OPK voor Rotterdam in drie stappen

Na de algemene toelichting in het vorige hoofdstuk, kan samenvattend de OPK voor Rotterdam in de volgende drie hoofdstappen van grof naar fijn toegepast worden.

- Stap 1: Grove beoordeling op voorraadniveau m.b.v. de vetocriteria
- Stap 2: Graduele beoordeling op voorraadniveau m.b.v. locatie- en bouwcriteria
- Stap 3: Gedetailleerde beoordeling op gebouwniveau

Bij elke stap kan een standaard-beoordelingsformulier gebruikt worden. In de volgende paragrafen worden deze kort toegelicht.

3.1 Stap 1: grove beoordeling op voorraadniveau

1. VETOBEOORDELING OP VOORRAADNIVEAU		Oor-deel (ja)
Aspect	Norm	
1 Gemeentelijk beleid	1 Pand ligt in prioriteitsgebied voor woningbouw	<input type="checkbox"/>
2 Huurprijs (concentr. panden lage huur)	1 Huurprijs $\leq f$ 180,-/m ² BVO (index eind 1998)	<input type="checkbox"/>
3 Parkeren	1 Capac. eigen terrein/directe nabijheid ≤ 1 pp/200m ² BVO	<input type="checkbox"/>

Figuur 10

Stap 1: grove beoordeling op voorraadniveau

Toelichting stap 1:

Indien één van de drie vetocriteria met 'ja' beantwoord wordt, komen de betreffende locaties en objecten in aanmerking voor een nadere graduele beoordeling. Omgekeerd (bij oordeel 'nee'), vervallen de locaties en objecten voor nader onderzoek.

3.3 Stap 3: gedetailleerde beoordeling objectniveau

3. GEDETAILLEERDE BEOORDELING OP OBJECTNIVEAU		Oor- deel (ja)
Aspect	Norm	
18 Functionele kwaliteit	1 Gebouw niet zelfstandig toegankelijk voor minder validen 2 Horiz. indeelbaarheid: binnenwandplaatsing ≥ 3.60 m. 3 Unitgrootte voor afstoten/bijtrekken gebouwdel. ≥ 900 m ² 4 Niet/nauwelijks herindeelbaar (geen flexibel inbouwpakket) 5 Aantal liften ≤ 1 per 1350 m ² BVO. 6 Gangbreedte < 1.70 m. 7 Vertic. indeelbaarheid: verdiep.hoogte < 2.60 of > 3.70 m. 8 Nuttige vloerbelasting < 3.5 kN/m ² 9 Geen flexibele voorzieningen voor elektra/comm.kabels	
19 Technische kwaliteit drager/inbouw	1 Slechte draagconstr. (kolom.,wanden, vloeren, funder.) 2 Slechte inbouwpakket	
20 Ouderdom installaties	1 Verwarming ≥ 10 jaar 2 Koeling ≥ 10 jaar 3 Luchtbehandeling ≥ 12 jaar 4 Water/riolering ≥ 12 jaar 5 Verlichting ≥ 10 jaar 6 Communicatie ≥ 5 jaar 7 Beveiliging ≥ 7 8 Gebouwbeheersysteem ≥ 5 jaar 9 Infrastructuur ≥ 10 jaar	

Figuur 13

Stap 3: gedetailleerde
beoordeling op objectniveau

Toelichting stap 3:

De gedetailleerde beoordeling op gebouwniveau kan met name een indicatie geven over de eventuele belangrijkste aanpassingskosten die nodig zijn om het object te upgraden als kantoorgebouw.

Zoals eerder vermeld zou deze stap afhankelijk van de situatie overgeslagen kunnen worden om direct over te gaan naar een gedetailleerde beoordeling van de kantoorpotentie met behulp van de REN of een beoordingeling van de transformatiepotentie met behulp van de TPK.

