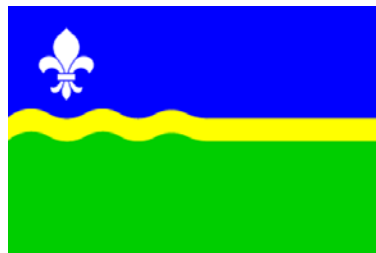


# Transitie Flevolandse Werklocaties

30 november 2017



# Programma

- |               |   |
|---------------|---|
| 15.00 - 15.10 | Opening en welkom door gedeputeerde J. Lodders  |
| 15.10 - 15.40 | Voortgang veranderagenda door R. Nijboer  |
| 15.40 - 15.50 | Gelegenheid tot vragen  |
| 15.50 - 16.20 | Do's & don'ts van de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking door E.J. de Kort (Stec Groep) |
| 16.20 - 16.30 | Gelegenheid tot vragen  |
| 16.30 - 16.35 | Sluiting door gedeputeerde J. Lodders   |
| 16.35 - 17.15 | Netwerkborrel   |

# Flevolandse veranderagenda

1. Van ontwikkelaarsdenken naar beleggersdenken
2. Bedrijventerreinen: minder én beter
3. Naar kantoren met toekomstwaarde
4. Borgen van levendige centra
5. Meer aandacht voor zorg- en maatschappelijk vastgoed
6. Leisure als kans én smeermiddel
7. Nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied
8. Meten is weten: grip op de bestaande voorraad
9. Ruimte voor het experiment
10. Financieel toezicht: reductie financiële risico's
11. Actuele en realistische convenanten



# Omslag in denken



**90% aandacht**  
voor nieuw vastgoed

**10% aandacht**  
voor bestaand vastgoed



**10% aandacht**  
voor nieuw vastgoed

**90% aandacht**  
voor bestaand vastgoed

# Bedrijventerreinen



Flevoland	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Hard planaanbod	722 ha.	537 ha.	489 ha.
Zacht planaanbod	470 ha.	405 ha.	403 ha.
Leegstand		560.000 m <sup>2</sup>	450.000 m <sup>2</sup>
Historische uitgifte	26 ha.	29 ha.	27 ha.
Harde voorraad	28 jaar	18 jaar	18 jaar

Bron: ibis-bedrijventerreinen

# Almere



	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Hard planaanbod	242 ha.	75 ha.	74 ha.
Zacht planaanbod	135 ha.	175 ha.	173 ha.
Leegstand		311.000 m2	280.000 m2
Historische uitgifte	6 ha.	9 ha.	7 ha.
Harde voorraad	40 jaar	9 jaar	10 jaar

Bron: ibis-bedrijventerreinen

2016 Gemeentelijke Visie Werklocaties. Floriade 2022.

Zacht planaanbod grotendeels 'uit exploitatie genomen harde plannen'

Herstructurering: Gooise Kant, de Vaart en de Steiger

# Dronten



	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Hard planaanbod	104 ha.	97 ha.	92 ha.
Zacht planaanbod	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Leegstand		68.000 m2	25.000 m2
Historische uitgifte	3 ha.	4 ha.	4 ha.
Harde voorraad	34 jaar	27 jaar	25 jaar

Bron: ibis-bedrijventerreinen

Ontwikkeling Poort van Dronten.

Herstructurering: Pionierswijk en Spelwijk.

# Lelystad



	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Hard planaanbod	240 ha.	224 ha.	201 ha.
Zacht planaanbod	252 ha.	161 ha.	161 ha.
Leegstand		72.000 m2	74.000 m2
Historische uitgifte	5 ha.	6 ha.	5 ha.
Harde voorraad	48 jaar	40 jaar	45 jaar

Bron: ibis-bedrijventerreinen

Ontwikkeling Lelystad Airport, Flevokust en Larserpoort.

Lelystad: uitgifte tot medio 2017: 53 ha. én 25 ha. Reserveringen

Strategische bedrijventerreinplanning.



# Noordoostpolder



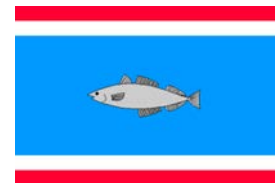
	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Hard planaanbod	59 ha.	58 ha.	50 ha.
Zacht planaanbod	69 ha.	69 ha.	69 ha.
Leegstand		78.000 m2	59.000 m2
Historische uitgifte	6 ha.	6 ha.	6 ha.
Harde voorraad	10 jaar	10 jaar	9 jaar

Bron: ibis-bedrijventerreinen

Ruimtelijke Visie Bedrijventerreinen Noordelijk Flevland.

Herstructurering: Marknesse en Bant.

# Urk



	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Hard planaanbod	15 ha.	21 ha.	16 ha.
Zacht planaanbod	14 ha.	0 ha.	0 ha.
Leegstand		2.400 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Historische uitgifte	2 ha.	2 ha.	2 ha.
Harde voorraad	8 jaar	9 jaar	8 jaar

Bron: ibis-bedrijventerreinen

Ruimtelijke Visie Bedrijventerreinen Noordelijk Flevoland. Maritieme Servicehaven.

Herstructurering: Metz, Werkhaven, Lemsterhoek.

# Zeewolde



	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Hard planaanbod	62 ha.	62 ha.	55 ha.
Zacht planaanbod	0 ha.	0 ha.	0 ha.
Leegstand		30.000 m2	11.000 m2
Historische uitgifte	4 ha.	4 ha.	4 ha.
Harde voorraad	14 jaar	18 jaar	14 jaar

Bron: ibis-bedrijventerreinen

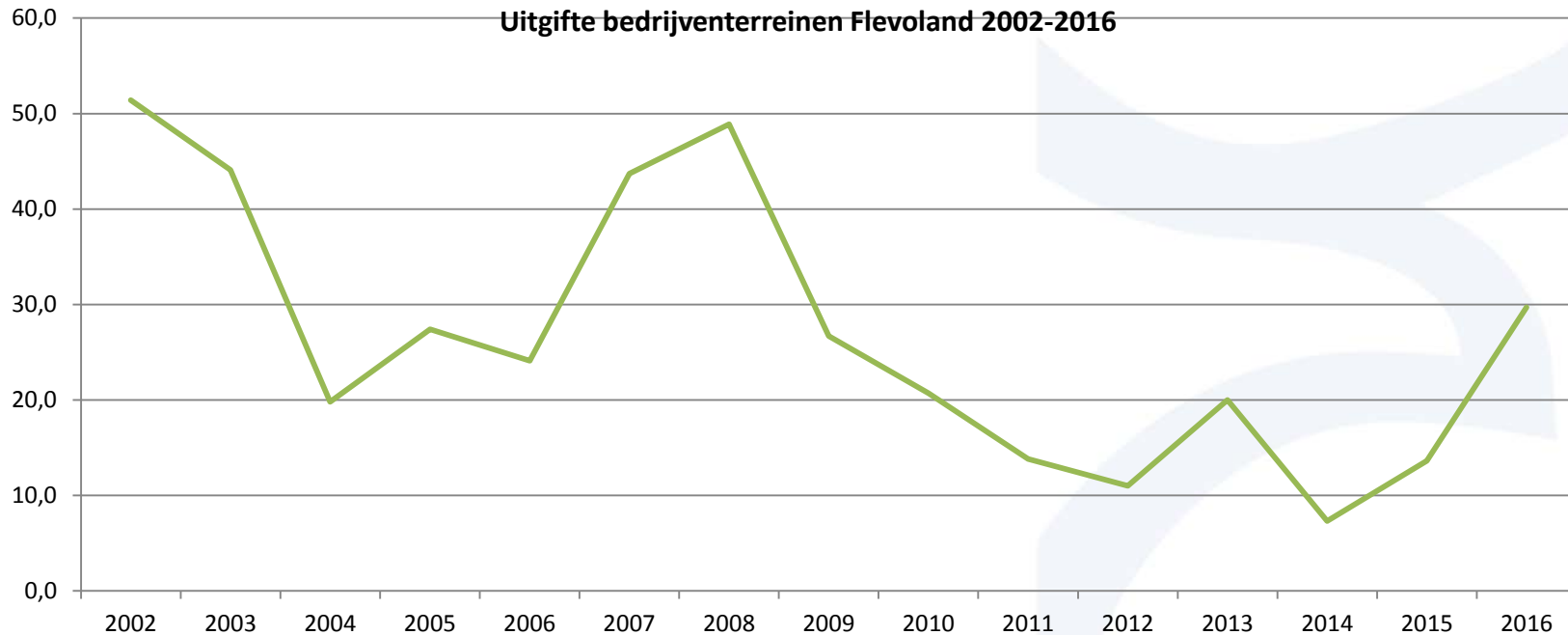
Uitgifte 2017: 10 ha.

Herstructurering: Schepenveld.



PROVINCIE FLEVOLAND

# Uitgifte bedrijventerreinen



# Kantoren

	01-01-2014	01-01-2016	01-01-2017
Almere-Lelystad	312.000 m2	202.000 m2	150.000 m2
Leegstand	27,4%	31,3%	29%

Bron: Plabeka Monitor

Van 660.000 m2 per 01-01-2010 naar 150.000 m2 per 01-01-2017!

Transformatie naar wonen en hotels.

# Winkels

Flevoland	01-01-2015	01-01-2016	01-04-2017
Verkooppunten	3.800	3.878	3.873
Leegstand ABF vastgoed		84.000 m2	81.056 m2
Leegstand			<b>9%</b>
Groei winkelaanbod		+ 1,2 %	0%
Ontwikkeling leegstand		+ 1,6%	<b>- 4,5%</b>

Bron: ABF vastgoed

Gemiddelde winkelleegstand in Nederland: 9%.

# Almere



	01-01-2015	01-01-2016	01-04-2017
Verkooppunten		1.623	1.624
Leegstand ABF vastgoed		33.500 m2	34.188 m2
Leegstand	8%	11%	<b>8%</b>
Groei winkelaanbod		+ 1,2%	+ 3%
Ontwikkeling leegstand		+ 2,8%	+ 2%

Bron: ABF vastgoed

Gemiddelde winkelleegstand in Nederland per 01-04-2017: 9%.

# Dronten



	01-01-2015	01-01-2016	01-04-2017
Verkooppunten		425	426
Leegstand ABF vastgoed		17.600 m2	17.643 m2
Leegstand	13%	19%	<b>19%</b>
Groei winkelaanbod		- 4,5%	0%
Ontwikkeling leegstand		+ 5,5%	<b>0%</b>

Bron: ABF vastgoed

Gemiddelde winkelleegstand in Nederland per 01-04-2017: 9%.



# Lelystad



	01-01-2015	01-01-2016	01-04-2017
Verkooppunten		877	859
Leegstand ABF vastgoed		23.500 m2	19.965 m2
Leegstand	15%	14%	<b>13%</b>
Groei winkelaanbod		- 1,8%	-4%
Ontwikkeling leegstand		-1,2%	<b>-15%</b>

Bron: ABF vastgoed

Gemiddelde winkelleegstand in Nederland per 01-04-2017: 9%.

# Noordoostpolder

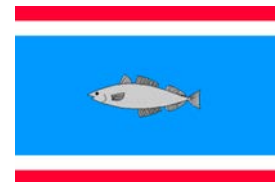


	01-01-2015	01-01-2016	01-04-2017
Verkooppunten		505	503
Leegstand ABF vastgoed		4.400 m2	4.271 m2
Leegstand	4%	4%	<b>5%</b>
Groei winkelaanbod		+ 0,3%	+ 1%
Ontwikkeling leegstand		0,0%	<b>- 3%</b>

Bron: ABF vastgoed

Gemiddelde winkelleegstand in Nederland per 01-04-2017: 9%.

# Urk



	01-01-2015	01-01-2016	01-04-2017
Verkooppunten		233	231
Leegstand ABF vastgoed		1.500 m2	1.906 m2
Leegstand	5%	4%	<b>3%</b>
Groei winkelaanbod		+ 1,6%	- 3%
Ontwikkeling leegstand		- 0,5%	<b>+ 27%</b>

Bron: ABF vastgoed

Gemiddelde winkelleegstand in Nederland per 01-04-2017: 9%.

# Zeewolde



	01-01-2015	01-01-2016	01-04-2017
Verkooppunten		215	212
Leegstand ABF vastgoed		3.600 m2	3.083 m2
Leegstand	8%	8%	<b>7%</b>
Groei winkelaanbod		+ 0,9%	- 6%
Ontwikkeling leegstand		+ 2,0%	<b>-4%</b>

Bron: ABF vastgoed

Gemiddelde winkelleegstand in Nederland per 01-04-2017: 9%.

# Leisure

	2012	2015	2016	2012-2017
Flevoland	35,5	37,4	38,0	+ 7%
Almere	28,4	31,0	31,4	+ 11%
Dronten	43,8	48,9	52,3	+ 19%
Lelystad	39,5	42,7	45,8	+ 16%
Noordoostpolder	34,5	31,7	31,4	- 9%
Urk	33,3	31,1	33,8	+ 2%
Zeewolde	76,1	74,4	64,2	-16%

Bron: LISA

Groeïende sector qua banen per 1.000 inwoners

# Maatschappelijk vastgoed

	M2	M2/inwoner	% leegstand	Leegstand
Flevoland	1.478.870 m2	3,7 m2	8	116.960 m2
Almere	637.940 m2	3,2 m2	7	47.400 m2
Dronten	194.450 m2	4,8 m2	Onbekend	Onbekend
Lelystad	222.510 m2	2,9 m2	7	14.180 m2
NOP	251.620 m2	5,4 m2	5	13.110 m2
Urk	91.420 m2	4,6 m2	3	2.800 m2
Zeewolde	80.930 m2	3,7 m2	Onbekend	Onbekend

Bron: CBS 2016, Leegstandsmonitor.  
Gemiddelde leegstand Nederland 9%  
Ca. 25% meer leegstand in 2030!

# Zorgvastgoed

	Ziekenhuizen & Poli's	M2
Flevoland	16	160.170 m2
Almere	7	64.590 m2
Dronten	1	9.600 m2
Lelystad	3	45.780 m2
Noordoostpolder	3	22.770 m2
Urk	1	11.100 m2
Zeewolde	1	6.330 m2

Bron: CBS 2016 Leegstandsmonitor.  
Ca. 40% meer leegstand in 2030!

# Agrarisch vastgoed

	Leegstand in 2030	Bedrijfsbeëindigers <2030
Flevoland	1.300.000 m <sup>2</sup>	400-600
Almere	30.000 m <sup>2</sup> = <20%	14-22
Dronten	200.000 m <sup>2</sup> = 20-30%	90-135
Lelystad	30.000 m <sup>2</sup> = <20%	30-40
Noordoostpolder	900.000 m <sup>2</sup> = >40%	200-300
Urk	30.000 m <sup>2</sup> = 20-30%	20-30
Zeewolde	100.000 m <sup>2</sup> = <20%	45-70

Alterra 2014.



# Financiële opgave

	Indicatie totale vastgoedwaarde eind 2015	Niks doen: -15% tot 2030
Flevoland	€ 10.487.521.368	- € 2.097.504.274
Almere	€ 4.517.803.922	- € 677.670.588
Dronten	€ 1.097.882.353	- € 164.682.353
Lelystad	€ 3.204.313.725	- € 480.647.059
Noordoostpolder	€ 1.551.372.549	- € 232.705.882
Urk	€ 494.666.667	- € 74.200.000
Zeewolde	€ 754.039.216	- € 113.105.882

In 2015 kostte de optie 'niets doen' 2 miljard euro. Eind 2016 stond er al 350 miljoen euro minder op het spel.

# Succesvol veranderen!

Eind 2014 zijn we in beweging gekomen. Anno 2017:

- ✓ Van een harde planvoorraad van 28 jaar naar 18 jaar. 10 jaar is gezond.
- ✓ 1/3 harde plannen bedrijventerreinen geschrapt, 20% minder leegstand én meer marktconform wat zich uitbetaalt in een stijgende uitgifte in een aantrekkende economie!
- ✓ 4/5 van de harde plannen voor kantoren is geschrapt en de transformatie naar hotels en wonen is in volle gang.
- ✓ De winkelleegstand ligt alleen in Lelystad én Dronten boven het NL gemiddelde.
- ✓ Aandacht blijft geboden voor toename leegstand in maatschappelijk, zorg- en agrarisch vastgoed tot 2030.
- ✓ Omdat 'niets doen' geen optie was hebben we het financieel risico met 350 miljoen euro verminderd.

Getuige deze 'daden' hebben we de omslag in denken gemaakt en zijn we in Flevoland op de goede weg!

