

Transformation of office parks into mixed-use

An exploration from the perspective of landowners

Sebastiaan Carpentier Alting



Met wie?



Inhoud

- Problem statement
- Methode
- Bevindingen
- Discussie
- Conclusie

Issue
Bekend
Onbekend

Problem Statement

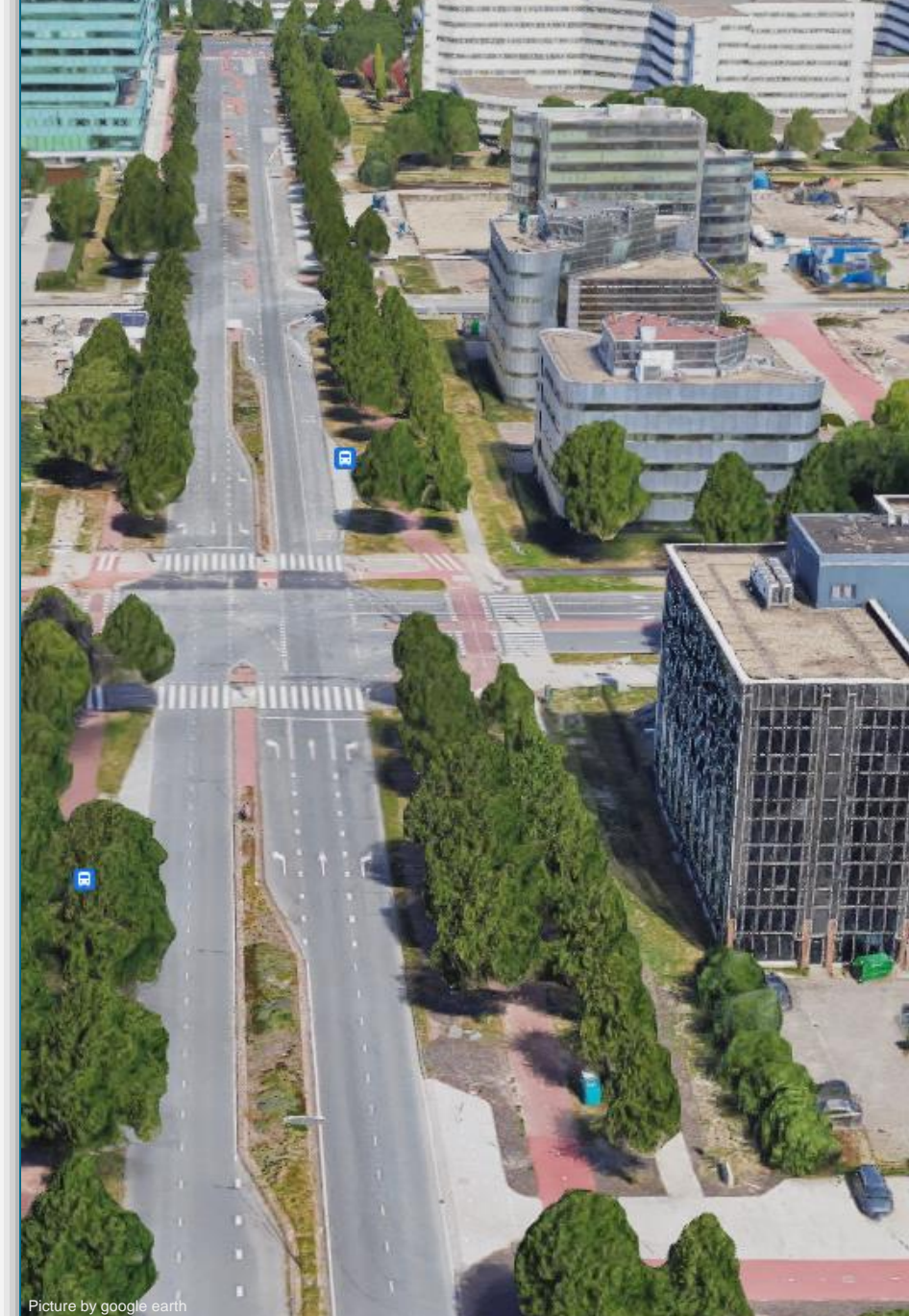
Problem Statement

Kantoorparken zijn achterhaald (Jansen & Ryan, 2019; Mallo et al., 2020; Remøy & van der Voordt, 2014)

- Verandering van de vraag
- Meer faciliteiten
- Duurzaamheid

Woningvraag (Nationale Woon- En Bouwagenda, 2021; VVD, D66, CDA & ChristenUnie, 2021)

- 900.000 extra huizen in 2030



Picture by google earth

Problem Statement

Transformatie naar gemengd gebied

- Revitaliseert kantoorparken
- Biedt ruimte voor woningen



Picture by Hondsrugpark Stichting

Problem Statement

Wat we weten

- Transformatie van kantoorgebouwen naar woningen (Remøy & van der Voordt, 2014)
- Kantoren liggen vaak in afgezonderde locaties (Remøy & van der Voordt, 2014)

Wat we niet weten

- Transformatie van kantoorparken (Mallo et al., 2020)
- Motivatie van verschillende actoren (Jansen & Ryan, 2019)
- Karakteristieken van de grondeigenaren (Mallo et al., 2020)



Onderzoeksvraag

Hoe kunnen grondeigenaren in kantorenparken effectief worden betrokken bij het transformatieproces van deze parken naar gemengde gebieden door gemeenten?

Vragen
Methode
Casussen

Methode

Onderzoeksvragen

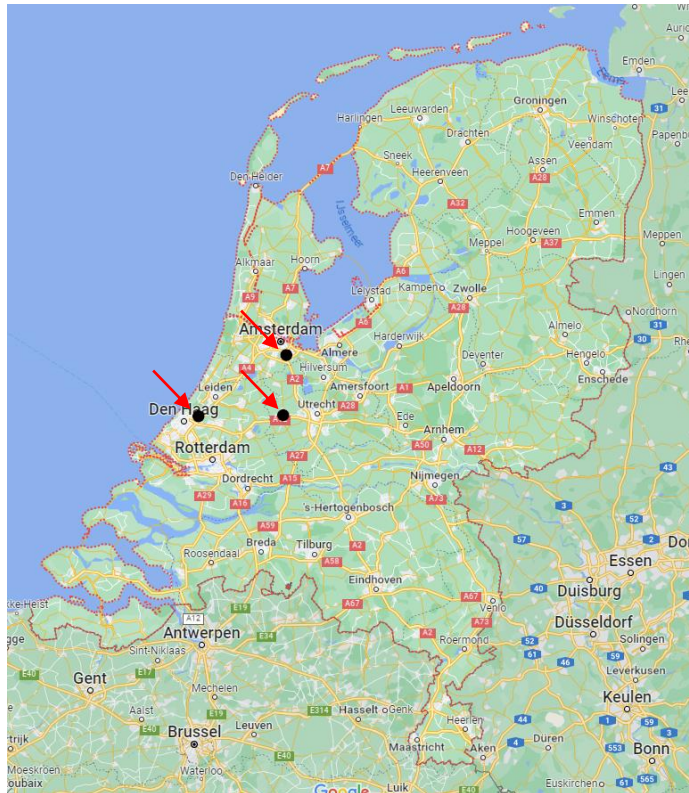
- 1) Wie zijn de grondeigenaren en wat zijn hun motivaties binnen kantoorparken in Nederland?
 - *Overzicht van de barrières en drijfveren van grondeigenaren*
- 2) Wat is het beleids- en regelgevingskader waarin gemeenten transformatieprojecten van kantoorparken kunnen ondersteunen?
 - *Beleids- en regelgevingskader*
- 3) Wat is de huidige transformatieprocedure in stedelijke herontwikkeling van kantoorparken?
 - *Huidige transformatieprocedure*
- 4) Wat zijn de barrières en stimulansen voor de transformatie van kantoorparken?
 - *Barrières en stimulansen voor het transformatieproces*

Onderzoeksmethode

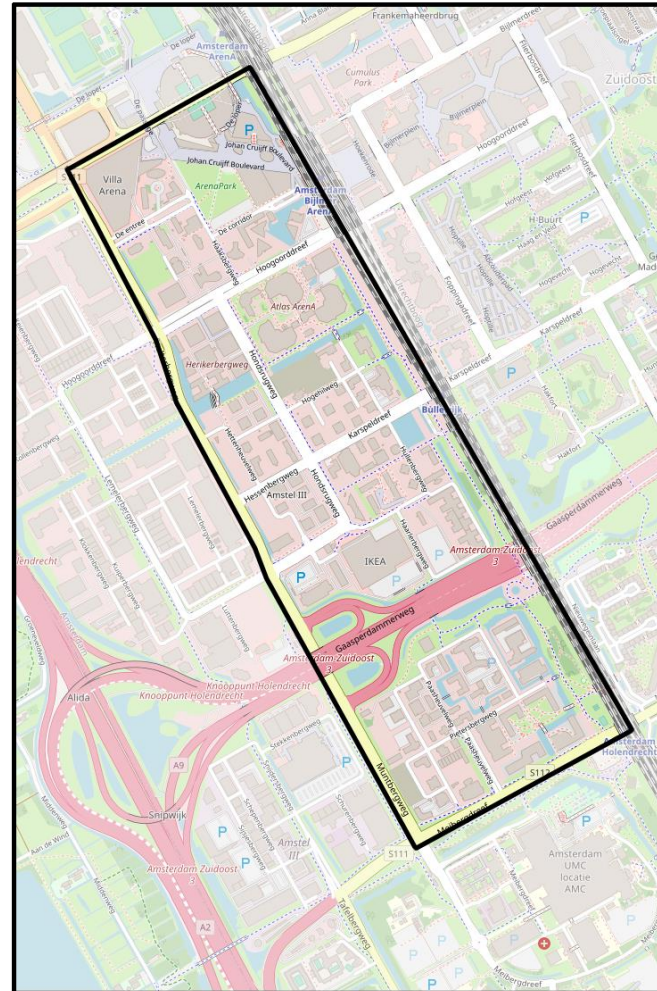
Triangulatie

- 1) Literatuuronderzoek
- 2) Case studies
- 3) Expert panel

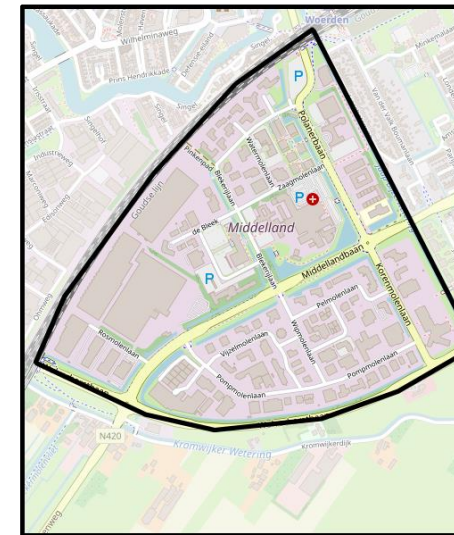
Casussen



Nederland overzicht (aangepast van Google maps)



Amstel III (aangepast van openstreetmap)



Middelland (aangepast van openstreetmap)



Overgoo (aangepast van openstreetmap)

Cases Selected

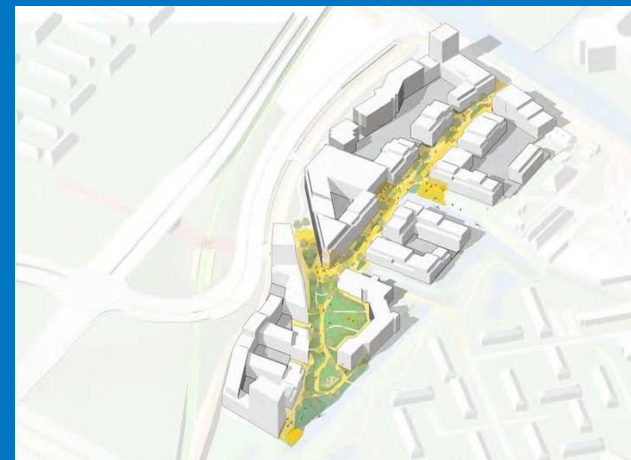
Case	Amstel III	Middelland	Overgoo
Scale	Large-Scale	Medium-Scale	Small-Scale
Municipality	Amsterdam	Woerden	Leidschendam-Voorburg
Development Strategy	Organic	Organic	Integrated
M ² offices	720.000	183.000	30.000
Envisioned Houses	15.000	1.800 – 2.400	700



Amstel III (Gemeente Amsterdam, 2021)



Middelland (Gemeente Woerden, 2019)



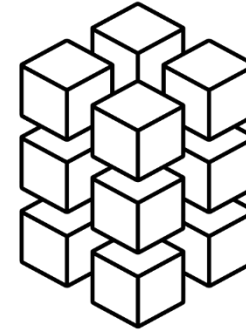
Overgoo (Leidschendam-Voorburg, 2021)

Thema's
Locatie
Proces
Investerings

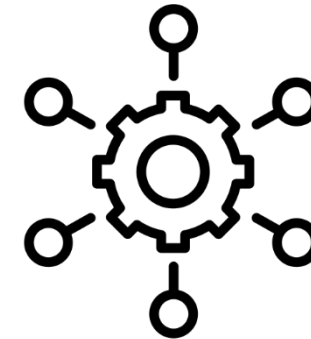
Resultaten

Thema's

Locatie eigenschappen



Proces & Organisatie



Investeringsen & Financiën

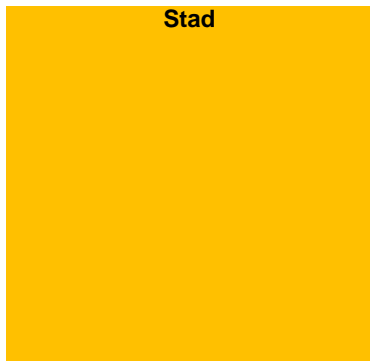




Locatie Eigenschappen

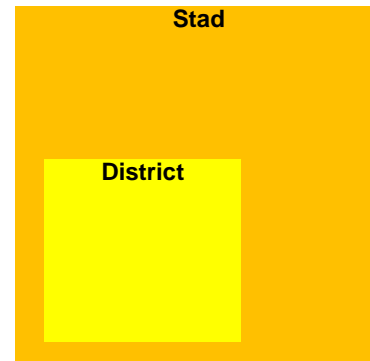
Stad

- Locatie en Imago
- Grondeigenaren per stad



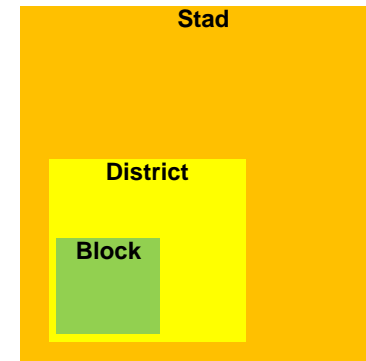
District

- Imago van het district
- Infrastructuur
- Landeigendom



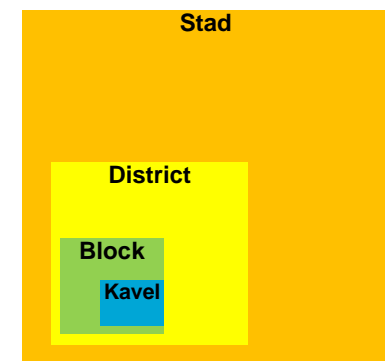
Block

- Landeigendom
- Type gemengd gebied
- Faciliteiten



Kavel

- Omvang
- Transformeren of sloop-nieuwbouw





Proces & Organisatie

Grondeigendom

- Overzicht creëren
- Identificatie grondeigenaren

Communicatie strategie

- Overzicht ambities
- Duidelijke communicatie
 - Gemeente
 - Publiek en privaat
 - Privaat

Toegewijd en besluitvol team

- Communicatie tussen partijen
- Vermogen om beslissende voortgangsbesluiten te nemen

Pionier ontwikkeling

- Als katalysator voor het algehele transformatieproces
- Verhoogt het vertrouwen in het transformatieproces



Investeringsen & Financiën

Grondverwerving

- Grondwaarde

Proces snelheid

- Ontwikkelingskosten
- Veranderde markt

Toekomstige vraag

- Vraag creëren
- Placemaking
- Pionier ontwikkeling



- Rente
- Bouwkosten

Beperkingen
Aanbevelingen

Discussie

Beperkingen en Aanbevelingen

Beperkingen

- Niet alle data aanwezig
- Beperkte omvang van het onderzoek
- Verschuiving van de focus

Toekomstig onderzoek

- De relatie tussen de economische markt en herontwikkeling van kantoorparken
- Het effect van leegstand op waarderingsmodellen van institutionele investeerders
- Onderzoek naar de verschillende soorten investeerders en ontwikkelaars

Conclusie

Onderzoeksvragen

- 1) Wie zijn de grondeigenaren en wat zijn hun motivaties binnen kantoorparken in Nederland?
- 2) Wat is het beleids- en regelgevingskader waarin gemeenten transformatieprojecten van kantoorparken kunnen ondersteunen?
- 3) Wat is de huidige praktijk voor de transformatieprocedure in stedelijke herontwikkeling van kantoorparken?
- 4) Wat zijn de barrières en stimulansen voor de transformatie van kantoorparken?

Onderzoeksvraag 1

Wie zijn de grondeigenaren en wat zijn hun motivaties binnen kantoorparken in Nederland?

Who	Subclass	Aim	How	Development experience
Owner-occupier	n/a	To facilitate business	Through real estate strategy	Not likely
Private investor	Unknown	Generate yield	Type dependent	Mixed
Institutional Investor	Core	Generate yield	Through rental income	No
	Value added	Deliver return	Rental income & Capital appreciation	Some
	Opportunity	Deliver return	Capital appreciation	Experienced
Developer	n/a	Generate profit	Capital appreciation	Core business

Onderzoeksvraag 2

Wat is het beleids- en regelgevingskader waarin gemeenten transformatieprojecten van kantoorparken kunnen ondersteunen?

Wortel

- Duidelijk ambitiedocument
- Flexibel bestemmingsplan
- Financiële ondersteuning
- Faciliterend naar actief

Stok

- Regelgeving handhaven
- Actief grondbeleid

Onderzoeksvraag 3

Wat is de huidige praktijk voor de transformatieprocedure in stedelijke herontwikkeling van kantoorparken?

- Gemeente vooral faciliterend
- Organische gebiedsontwikkeling
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling

Onderzoeksvraag 4

Wat zijn de barrières en stimulansen voor de transformatie van kantoorparken?

Barrières

- Sluitende business case
- Kapitaal intensief
- Opportunistische grondeigenaren
- Risico toekomstige vraag

Stimulansen

- Duidelijk doel
- Samenwerking
- Mogelijkheid tot grootschalige ontwikkeling

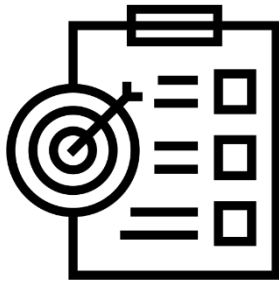
Factoren

- Stedenbouwkundigplan
- Lage woningwaarde
- Externe economische factoren

Conclusie

Hoe kunnen grondeigenaren in kantorenparken effectief worden betrokken bij het transformatieproces van deze parken naar gemengde gebieden door gemeenten?

Ondersteunen huidige grondeigenaren & Aantrekken nieuwe grondeigenaren



Duidelijke ambities



Communicatie netwerken



Pionier ontwikkeling

Vragen?

Referenties

- Gemeente Amsterdam. (2021). *Bijlagen Actualisering Investeringsbesluit Amstel III*. <https://www.amsterdam.nl/projecten/amstel-iii/plannen/>
- Gemeente Woerden. (2019). *Structuurvisie Middelland-Noord: Ontwikkelingsvisie Middelland & Ontwikkelingskader Middelland-Noord*. <https://www.nieuw-middelland.nl/document/structuurvisie-nieuw-middelland/>
- Jansen, H., & Ryan, B. D. (2019). Retrofitting business suburbia: Competition, transformation, and challenges in metropolitan Boston's suburban office parks. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 12(2), 203–229. <https://doi.org/10.1080/17549175.2018.1552886>
- Leidschendam-Voorburg. (2021). *Concept Ontwikkelkader Overgoo*. <https://ingesprekmetlv.nl/projecten+leidschendam/gebiedsontwikkeling+overgoo/documenten+gebiedsontwikkeling+overgoo/handlerdownloadfiles.ashx?idnv=2004500>
- Mallo, D., Schoneboom, A., Tardiveau, A., & Vigar, G. (2020). From non-place to place in post-suburbia: City-edge office parks as loci for nature-based micro-interventions. *Journal of Environmental Planning and Management*, 63(13), 2446–2463. <https://doi.org/10.1080/09640568.2020.1779675>
- Nationale Woon- En Bouwagenda. (2021). *Nationale Woon- en Bouwagenda*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-0343841159fc06a67a58b04ad520068192c521d1/1/pdf/nationale-woon-en-bouwagenda.pdf>
- Remøy, H., & van der Voordt, T. (2014). Adaptive reuse of office buildings into housing: Opportunities and risks. *Building Research & Information*, 42(3), 381–390. <https://doi.org/10.1080/09613218.2014.865922>
- VVD, D66, CDA & ChristenUnie. (2021). *Coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst'*. <https://open.overheid.nl/repository/ronl-f3cb0d9c-878b-4608-9f6a-8a2f6e24a410/1/pdf/coalitieakkoord-2021-2025.pdf>

Recommendations

Praktische aanbevelingen

Gemeenten

- Ondersteunen
- Handhaven
- Aanpassen

Provincies

- Ondersteunen gemeenten bij het leveren van expertise

Rijksoverheid

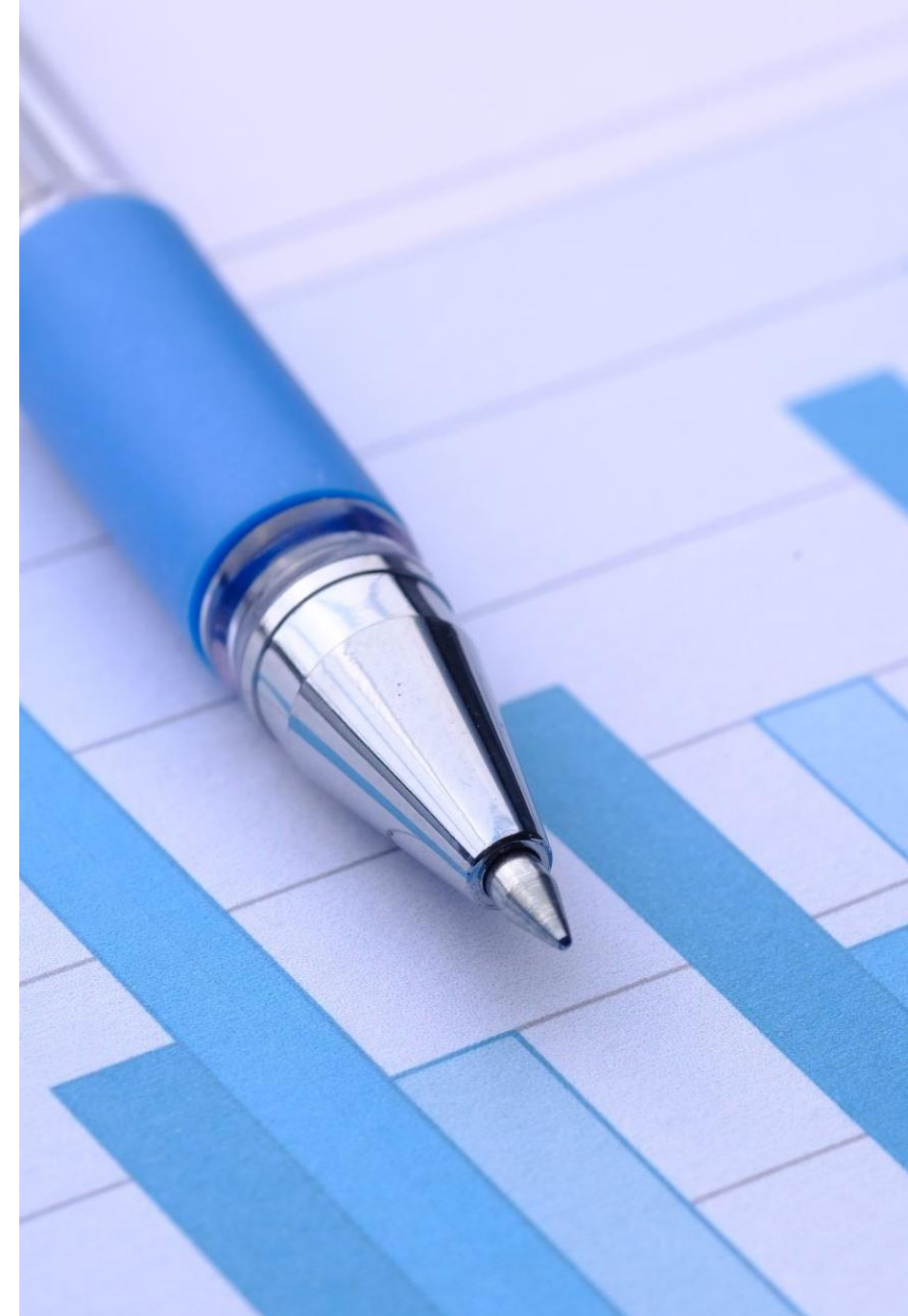
- Wetgeving leegstand integreren voor grondwaardering

Data Collection & Analysis

Primary data: semi-structured interviews

Secondary data: documents

Cross-case analysis



Interview set-up

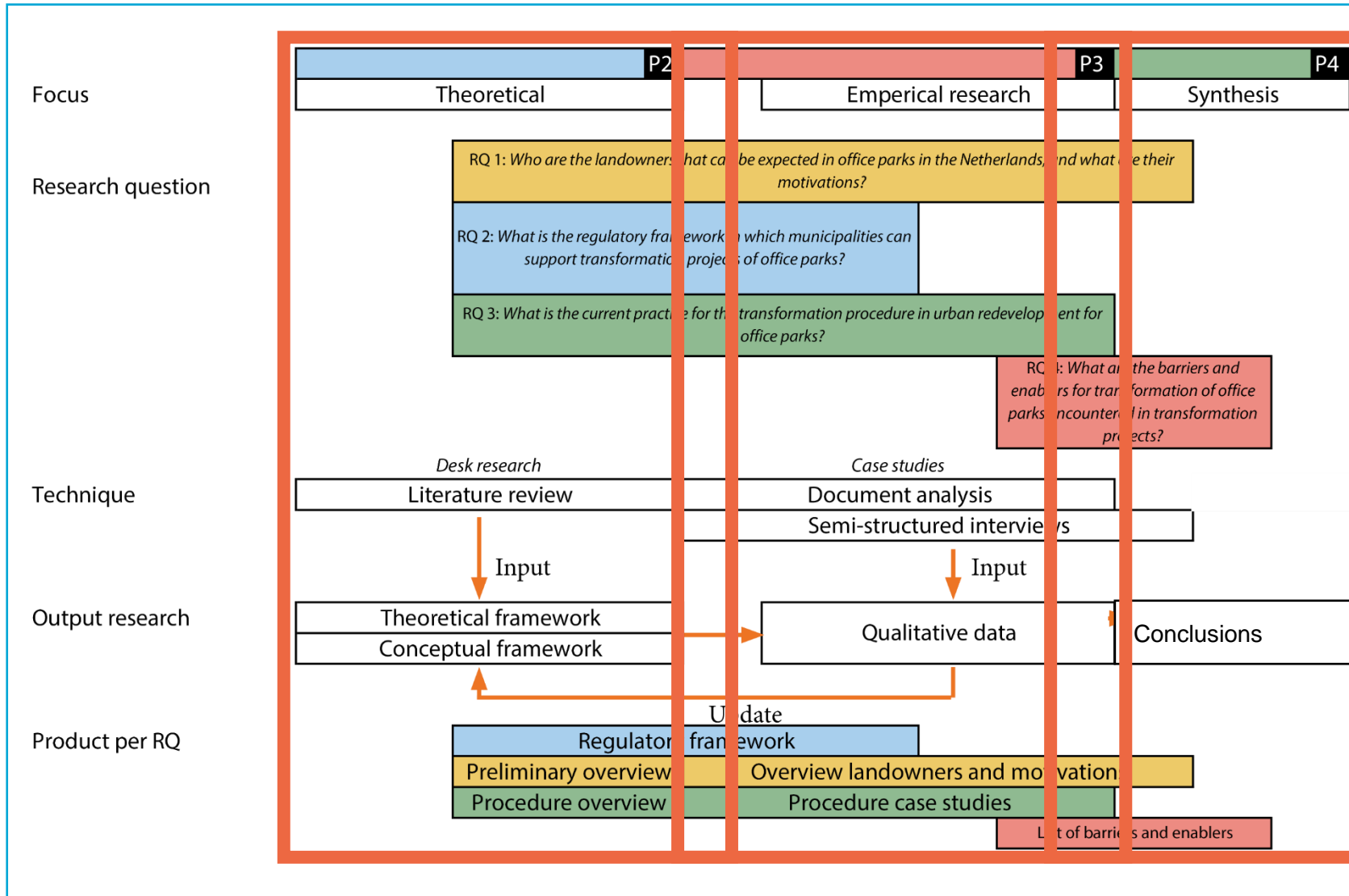
Theme	Question
Background information	<ul style="list-style-type: none">• What role do you have within the is [name company]• What is [name company]'s primary focus?• How does the [name project] fit within this focus?
Project information	<ul style="list-style-type: none">• How did [name company] get involved with [name project]?• What factors went into the decision to get involved in the project?• How did the [name case] area development play a role in this decision?
Process information	<ul style="list-style-type: none">• How did you experience the process?• What role did the municipality play in this?



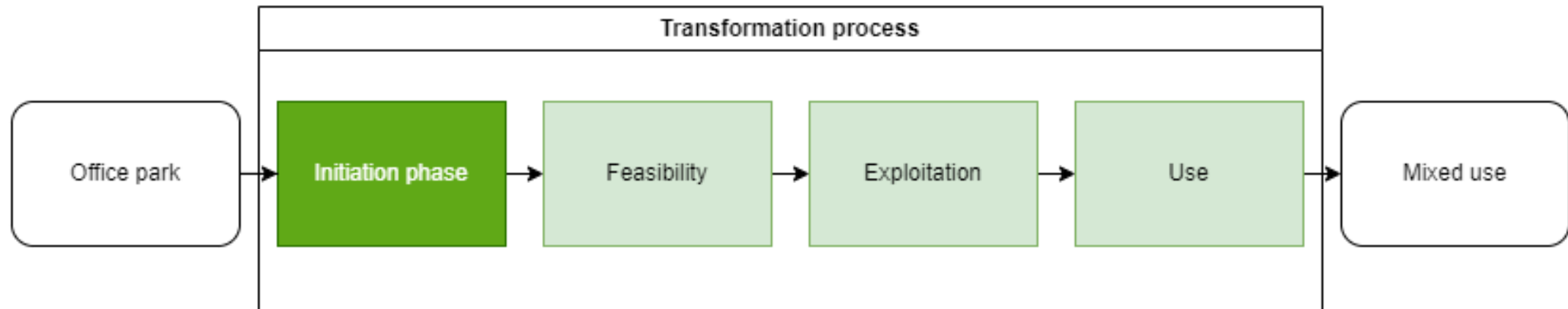
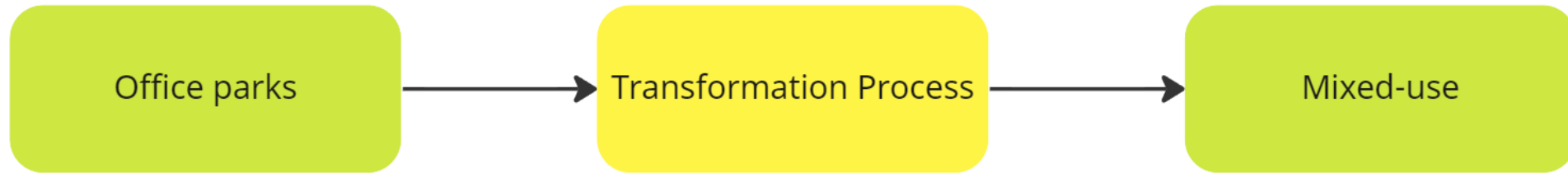
Semi-structured Interviews

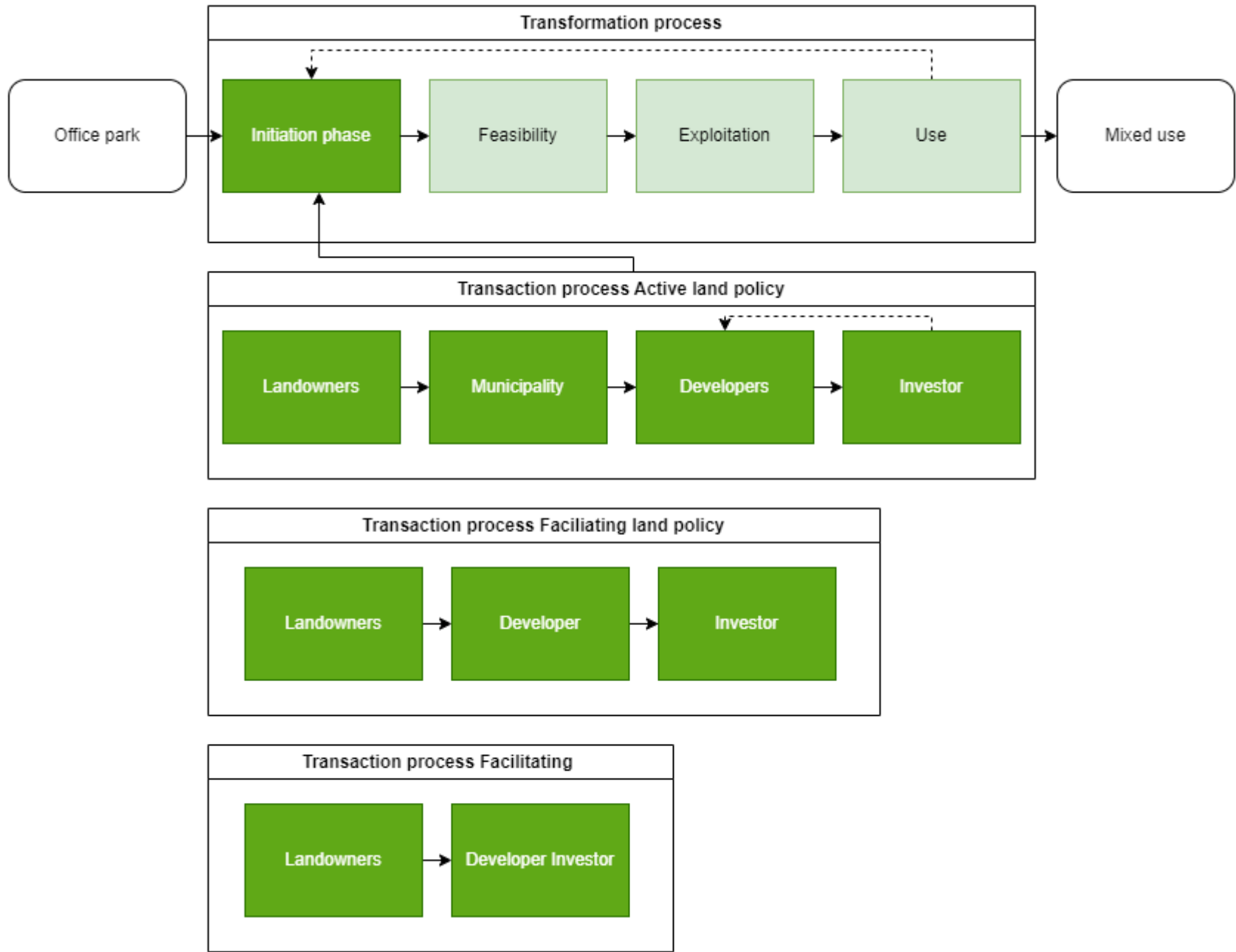
Case	Municipal	Market	Third party
Large-scale Amstel III	Transformation team	Developer A Developer B Developer C Investor A Investor B	Communication Network A Communication Network B
Medium-scale Middelland	n/a	Developer D	Urban Strategist
Small-scale Overgoo	n/a	Developer E	Urban Strategist

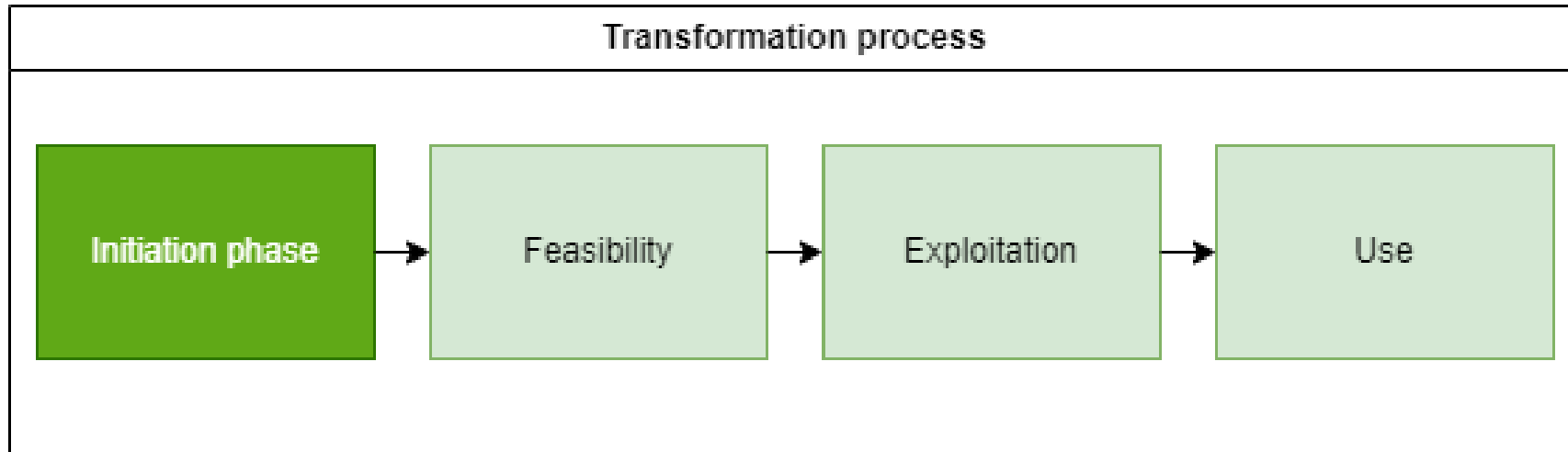
Research Design



Conceptual model



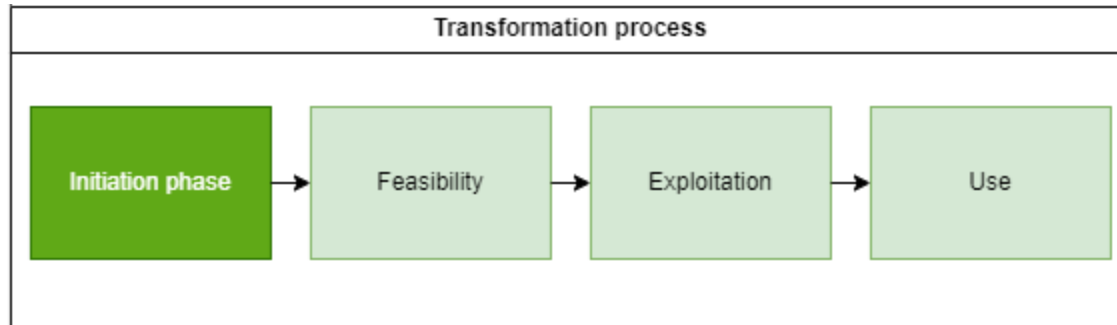




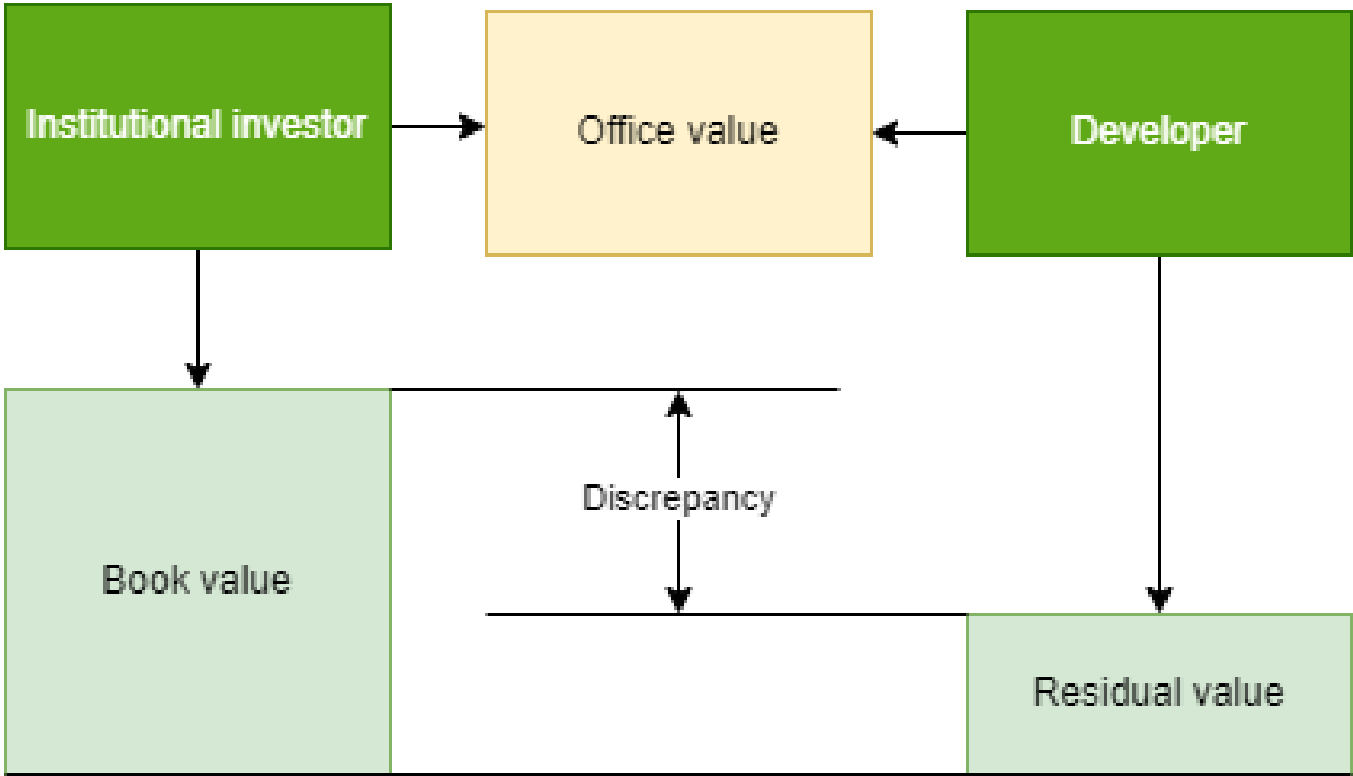
Who takes the initiative:
Municipality
Landowners
Developers
Community
Corporation

Cooperation model and development strategy
Building plot development
Organic development
Developing Apart Together (DAT)
Land Pooling

Current practice



Who takes initiative	Development strategy
Municipality	Plot development
Landowners	Organic development
Developers	Integrated development
Community	Developing Apart Together
Corporation	Land Pooling



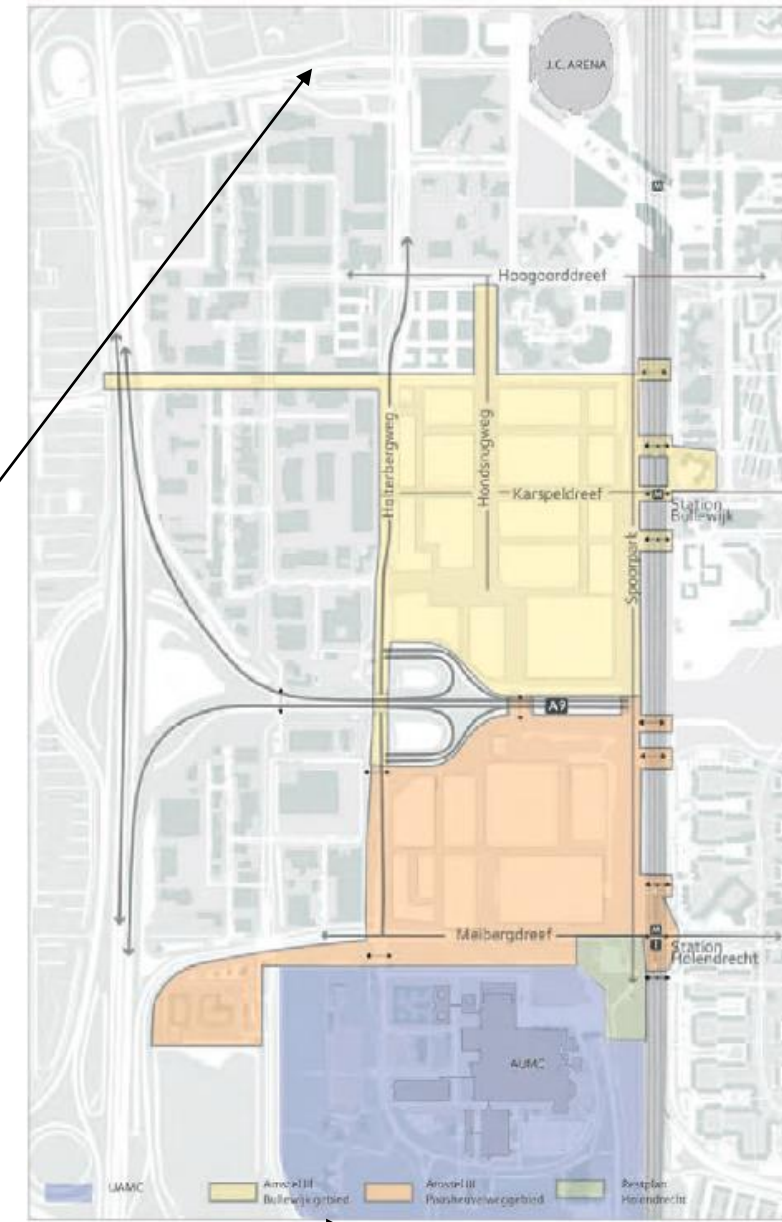
Large-scale: Amstel III

- Overall plan
 - Initially active land policy
 - Later Organic development approach
- Two sub-district
 - Paasheuvelweggebied

Pioneer: Holendrecht Centre 2014-2018

- Bullewijk

Pioneer: SPOT! 2016 - 2025



Holendrecht Centre

- **Location Characteristics**
 - No spatial framework
 - Non favourable image of the area
 - Lack of facilities supporting housing
 - Building not fit for transformation
-
- Located in Amsterdam
 - Strongly connected with public transport
 - Next to AMC
 - Adjacent plot for sale from municipality



Spatial Characteristics	Holendrecht Centre
Sub District	<ul style="list-style-type: none"> • Paasheuvelweggebied
Blok	<ul style="list-style-type: none"> • Zuidoost • Old situation 27.000 m2 office <ul style="list-style-type: none"> • New: 1.600 houses
Building	<ul style="list-style-type: none"> • Holendrecht Centre

Holendrecht Centre

▪ **Process & Organization**

- Dedicated and decisive Municipal transformation team
- Spatial framework in collaboration public and private parties
- Contact with neighbours for investing
- Developer investor for capital
- Developer for experience

Investment & Finance

Depreciated book value

Low cost renewing land-lease

Efficient process

Large scale development

Right time to buy, at the low point of economic conjuncture

SPOT!

Location Characteristics

- No spatial framework
- Non favourable image of the area
- Lack of facilities supporting housing
- Fragmented landownership
- Building not fit for transformation
- Located in Amsterdam
- Strongly connected with public transport
- Temporary tenant

Process & Organization

- Dedicated and decisive Municipal transformation team
- Spatial framework in collaboration public and private parties
- Communication with other landowners and market parties increased throughout the process
- Two developers collaborating

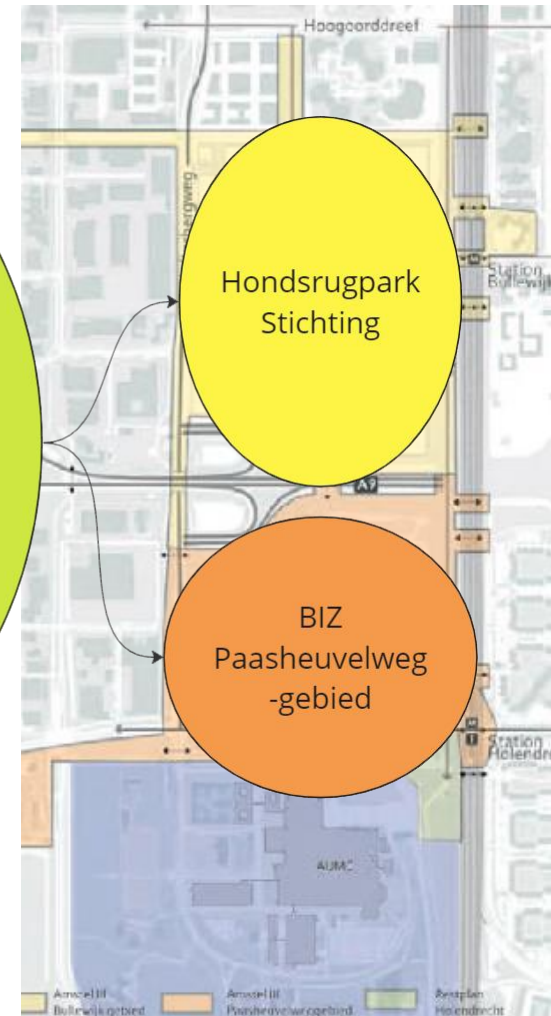
Investment & Finance

- Two land plots already in ownership
- Initial land positions relatively cheap, became more expensive
- Temporary tenant for income
- Large scale development
- Right time to buy, at the low point of economic conjuncture

Spatial Characteristics	SPOT!
Sub District	• Bullewijk
Blok	• Hogehilweg • Old situation: • New: 1.100 houses
Building	• SPOT!

Large-scale: Amstel III

- Communication Networks
 - ZO!City
 - Hondsrugpark Stichting
 - BIZ Paasheuvelweggebied



Medium-scale: Middelland

- Overall plan
 - Initially land readjustment
 - Later Organic development approach
- Pioneer developer
 - Casas & Bam Wonen 2015 - 2023
- Communication between the parties

Project	Middelland
Development Strategy	Organic
Scale	Medium
Square meters offices	183.00
Dwellings to be realised	1.800 – 2.400



Houttuin

Location Characteristics

- No spatial framework
- Non favourable image of the area
- Facilities needed to support housing
- Building not fit for transformation

- Woerden strong connection big cities
- Close to city centre
- Strongly connected with public transport
- Next to Hospital
- Plot large enough for large development

Spatial Characteristics	Houttuin
Sub District	• Middelland-Noord
Blok	• Hogehilweg • Old situation: • New: 265 houses
Building	• Houttuin



Houttuin

Process & Organization

No spatial framework

Unrealistic Ambitions Municipality

Spider diagram

No communication other market parties

Collaboration Social housing and developer

Investment & Finance

Spread of acquisition costs

Cooperating selling party

Large scale development

Upwards economic conjuncture phase

Securing investor prior to construction

Small-scale: Overgoo

- Overall plan
 - Integrate development approach
- Collaboration of landowners for development
- Facilitative role municipality
- facilitative but different development approach for the area

Project	Overgoo
Development Strategy	Integrated
Scale	Small
Square meters offices	30.000
Dwellings to be realised	700



Small-scale: Overgoo

Location Characteristics

No spatial framework
Non favourable image of the area
Facilities needed to support housing
Buildings not fit for transformation
Fragmented ownership

Strong connection The Hague
Close to city centre
Public transport relatively close
Landowners experienced with development

Process & Organization

Unrealistic Ambitions Municipality
Collaboration between municipality and market parties for spatial framework
Collaboration between landowners

Investment & Finance

Land in ownership of developing parties
Integral development due to size, for success of development
Large scale development
Change in economic conjuncture during process