

NIEUW PERSPECTIEF OP BEREIKBAARHEID

> Project Waarde vastgoed en bereikbaarheid

THEMA AFSTEMMING RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN BEREIKBAARHEID



INTENSIEVE SAMENWERKING TUSSEN WETENSCHAP EN PRAKTIJK HEEFT GELEID TOT EEN BEGIN VAN EEN TRANSITIE IN HET DENKEN EN HANDELEN OVER BEREIKBAARHEID IN DE WERELD VAN PRIVATE PARTIJEN IN DE VASTGOEDSECTOR

Nog nooit was de relatie tussen de bereikbaarheid van een gebouw en de prijs van dat gebouw per vierkante meter inzichtelijk. Een grote lacune, gezien het toenemende belang dat werkgevers en projectontwikkelaars aan de bereikbaarheid van hun vastgoed toekennen. Transumo-project 'Waarde vastgoed en Bereikbaarheid' voorziet in die lacune.

Stel dat we een objectieve, kwantitatieve relatie konden leggen tussen de bereikbaar-

heid van vastgoed en de waarde ervan? Dan zouden de onderhandelingen rond locatieontwikkeling anders verlopen. Dan zou er minder ruimte zijn voor strategisch gedrag. Sterker nog: dan zouden private partijen wel eens kunnen overwegen om zelf in bereikbaarheid te investeren in plaats van die taak exclusief aan de overheid over te laten.

WAAROM

Werkgevers, vastgoedexploitanten en -ont-

wikkelaars vermoeden de consequenties van de alsmaar slechtere bereikbaarheid van hun vestigingen/vastgoed. Dalende werknemersloyaliteit, krimpende verzorgingsgebieden, omzetverlies, waardevermindering op de portefeuille en exploitatietekorten hangen hen boven het hoofd, maar ze hebben geen idee hoe die dreiging te kwantificeren, laat staan hoe ermee om te gaan.

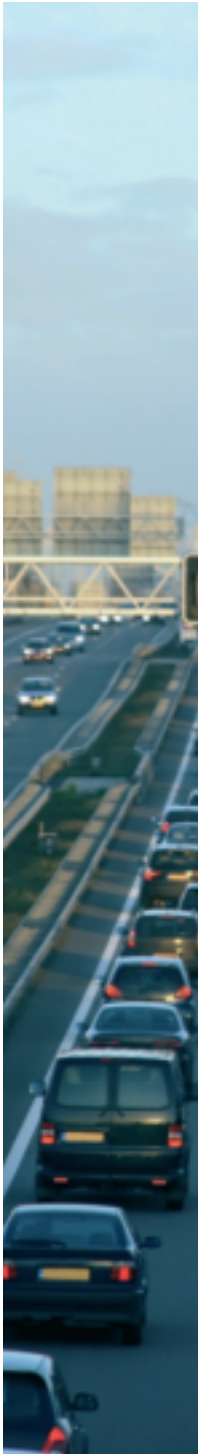
Tot voor kort voldeed een blik in de Bos-atlas om te bepalen of een locatie geschikt was voor ontwikkeling, maar deze manier van werken is niet meer verantwoord.

WAT

Tegen bovenstaande achtergrond is de doelstelling van het project tweeledig:

1 Bereikbaarheid vertalen naar private termen
Bereikbaarheid was altijd een zaak van verkeerskundigen in dienst van de overheid, die werken met verkeersmodellen en begrippen als filekans, trajectsnelheid etcetera. Om bereikbaarheid een privaat thema te laten





EINDELIJK KUNNEN PRIVATE PARTIJEN
PRECIES ZIEN OF HUN VERZORGINGSGEBIED
(HET AANTAL INWONERS, WERKNEMERS,
KLANTEN BEREIKBAAR BINNEN EEN UUR)
GAAT GROEIEN OF KRIMPEN.

worden, moest het begrip worden vertaald naar de denkwereld van private partijen. Dat betekende een vertaalslag naar zaken als marketing, bezoekerssegmenten, verzorgingsgebieden, omzet en concurrentiepositie.

2 Interactie tussen bereikbaarheid en ruimtelijke ontwikkeling omdraaien

Waarom zou bereikbaarheid altijd de afhankelijke variabele zijn en de bouwplannen het vaste gegeven? Misschien is de volgende

vraag beter: welk vastgoedprogramma is haalbaar gegeven het specifieke bereikbaarheidsprofiel van een locatie?

HOE

Uniek aan Transumo is de consequente nadruk op een tripartiete werkwijze, waarbij overheid, wetenschap en bedrijfsleven samenwerken. In dit project werken onder meer samen de Radboud Universiteit Nijmegen, de Vrije Universiteit Amsterdam,

Buck Consultants International, Amsterdam Airport Schiphol, DTZ Zadelhoff, Goudappel Coffeng, KPVV, Grontmij, Montefeltro (initiatiefnemer en projectleider), gemeente Almere, Reisinformatiegroep, Provincie Zuid-Holland/Stedenbaan, NIROV, consortium Transrapid en Provincie Noord-Brabant/projectbureau Brabantstad. Door kennis te ontwikkelen en te toetsen in zogenaamde proeftuinen, is praktijkgerichtheid verzekerd. Bovendien levert dit toegang

tot unieke databestanden die voor het project relevant zijn. Het project heeft gelopen van 2005 tot eind 2009.

RESULTAAT

1 De nieuwe bereikbaarheidskaart van Nederland

Op 1 november 2006 is de nieuwe bereikbaarheidskaart van Nederland (www.bereikbaarheidskaart.nl) gelanceerd. Deze brengt (de ontwikkeling van) verzorgingsgebieden in beeld tot 2020, per postcode. Eindelijk kunnen private partijen precies zien of hun verzorgingsgebied (het aantal inwoners, werknemers, klanten bereikbaar binnen een uur) gaat groeien of krimpen. De kaart is bovendien dynamisch: de effecten van maatregelen komen direct in beeld. Een ideaal onderhandelingsinstrument bij locatie-ontwikkeling, dat de mogelijkheid om onderbouwde uitspraken te doen over

de toekomstige bereikbaarheid van regio's aanmerkelijk heeft verbeterd. Zo weten we nu bijvoorbeeld dat de positie van de noordvleugel van de Randstad zal verslechteren ten opzichte van die van de zuidvleugel. En dat de Amsterdamse Zuidas vanwege de files 2,5 miljoen potentiële bezoekers – mensen die daar binnen een uur kunnen komen – dreigt te verliezen.

2 Inzicht in de relatie tussen prijs-per-m² en bereikbaarheid

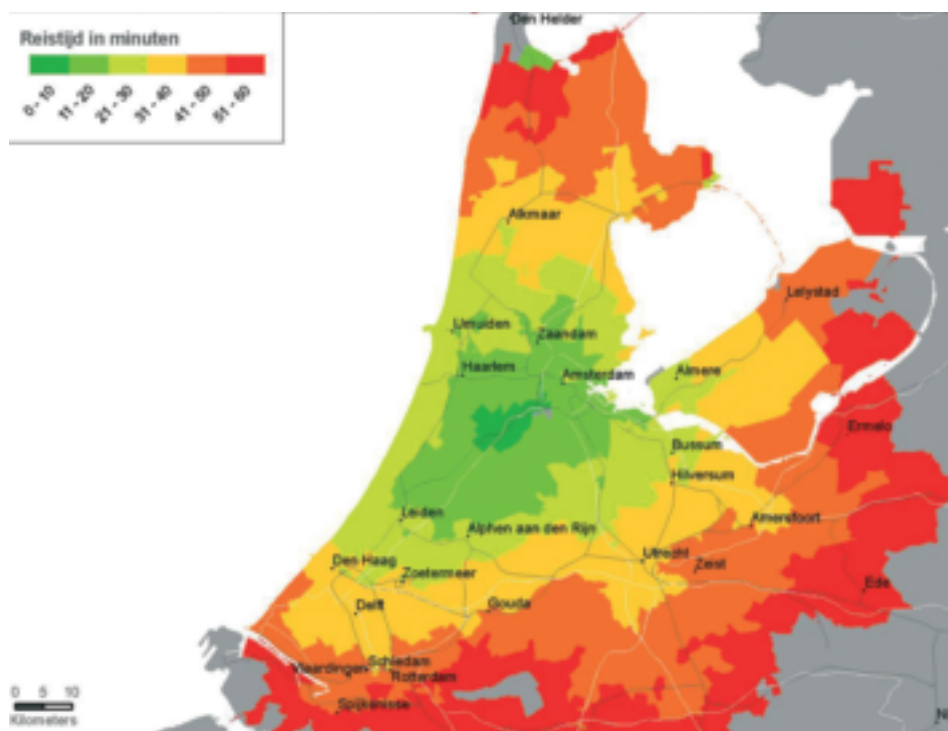
Door de Vrije Universiteit is door middel van econometrisch onderzoek op basis van omvangrijke databestanden de relatie gelegd tussen prijs en bereikbaarheid van vastgoed. Eén procent verslechtering van de bereikbaarheid resulteert in een waardevermindering met 0,3 procent, zo is berekend. Op basis van het onderzoeksresultaat is een kaart van Nederland geproduceerd met

daarop geprognostiseerde vastgoedwaarden, op basis van bereikbaarheidskwaliteit. Een tweede nieuw onderhandelingsinstrument voor partijen betrokken bij vastgoedontwikkeling.

3 Toepassingen in de praktijk

In drie 'proeftuinen' is men erin geslaagd te bepalen hoe de optimalisatie van vastgoedprogramma's eruit moet gaan zien.

- 1 In Brabantstad (vijf grote Brabantse gemeenten) heeft dit geresulteerd in een gefaseerd programma voor vastgoedontwikkeling met voldoende toegevoegde waarde voor alle betrokken partijen;
- 2 Voor de Randstad is met behulp van het rekenmodel achter de bereikbaarheidskaart het door Siemens geïnitieerde Randstad-Rapid concept geanalyseerd. Het eindresultaat toont de enorme toegevoegde waarde van dit concept en de kansen voor vastgoed-exploitatie die eruit voortvloeien;
- 3 In Almere ten slotte zijn de eerste resultaten beschikbaar van een analyse van de consequenties voor vastgoedwaarde van de verschillende alternatieven binnen de structuurvisie van die stad voor 2030.



Reistijden naar luchthaven Schiphol. Autoreistijden in 2005 tijdens de daluren.

HOE VERDER

Het project 'Waarde vastgoed en bereikbaarheid' is afgerond, maar met de kennis die is opgedaan zijn nog vele nieuwe toepassingen mogelijk. Twee nieuwe projecten zijn van start gegaan:

- 1 De bereikbaarheidskaart wordt in 2009 uitgebreid met een zogenaamde Duurzaamheidsmodule.
- 2 Stedenbaan – een samenwerkingsverband van bestuurlijke partijen in de Randstad-zuidvleugel – gaat haar Stedenbaanconcept voor openbaar vervoer via een aantal invalshoeken laten becijferen.





ÉÉN PROCENT VERSLECHTERING VAN
DE BEREIKBAARHEID RESULTEERT IN EEN
WAARDEVERMINDERING MET 0,3 PROCENT,
ZO IS BECIJFERD.

Tot slot is de vraag gesteld hoe het rekenmodel achter de bereikbaarheidskaart analyses kan helpen onderbouwen, die oplossingen voor het bereikbaarheidsvraagstuk in kaart brengen voor werkgevers en andere publiekstrekkers. Daartoe is – o.a. samen met Transumo – het CASE onderzoeksprogramma ingericht. Dat loopt van 2008 tot 2012 en zal voor diverse marktpartijen resulteren in concrete oplossingen.

PROJECTLEIDER

Daan van Egeraat
(d.vanegeraat@montefeltro.nl),
Montefeltro BV

OVER TRANSUMO

Transumo (TRANSition to SUsustainable MObility) is een platform van meer dan 300 bedrijven, overheden en kennisinstellingen die gezamenlijk kennis ontwikkelen op het gebied van duurzame mobiliteit. Transumo streeft naar een transitie vanuit het huidige,

inefficiënte Nederlandse mobiliteitssysteem naar een duurzaam systeem dat bijdraagt aan versterking van de economische concurrentiepositie, met aandacht voor mens en milieu. Transumo's activiteiten zijn gestart in 2005 en lopen tot eind 2009. Momenteel wordt binnen Transumo gewerkt aan meer dan 35 projecten.

Meer informatie over dit project, alsmede deze brochure is te downloaden op:
www.transumofootprint.nl

Transumo
Louis Pasteurlaan 6
PO Box 80
2700 AB Zoetermeer
T +31 (0)79 347 09 50
F +31 (0)79 347 09 55
info@transumo.nl
www.transumo.nl

> juni 2009