

Algemeen	
Onderwerp	Stand van zaken en wijze van omgang met Monitor Plabeka
Verspreiden	Ja
Contactpersoon	Anouk Pols
Eenheid	Beleid en bestuur
E-mail	a.pols@regiogv.nl
Kenmerk	
Datum	21 maart 2024

Voorstel

In de Monitor Plabeka 2024 niet deelnemen aan het kantorengedeelte en wel aan het bedrijventerreinen gedeelte.

In overleg gaan met de Provincie Noord-Holland en de MRA over een nieuwe aanbesteding voor het aanleveren van data m.b.t. kantoren aan de monitor.

Kernboodschap

Sinds 2009 participeert Regio Gooi en Vechtstreek in het Platform Bedrijventerreinen en Kantoren (Plabeka), waarbinnen de vraagraming van ruimte voor bedrijven en kantoren wordt bijgehouden.

Sinds 2018 kent deze samenwerking ook een jaarlijkse monitor waarin o.m. de leegstand op bedrijventerreinen en kantorenlocaties wordt bijgehouden.

Voor wat betreft bedrijventerreinen geeft deze monitor voor alle locaties een voldoende betrouwbaar beeld. Voor kantoren heeft de regio Gooi en Vechtstreek echter vraagtekens bij de geleverde data t.b.v. de monitor Plabeka die sinds 2018 al door dezelfde partij (Kantorenmonitor BV) worden aangeleverd. Dit levert ten onrechte relatief hoge leegstandscijfers op, die niet conform de realiteit zijn. Daarom willen wij voorstellen om voor de Monitor Plabeka 2023- 2024 aan de opdrachtgevers te vragen deze kantorencijfers voor de regio Gooi en Vechtstreek niet op te nemen.

Aanleiding

In de regio Gooi en Vechtstreek is er een tekort aan werklocaties. Dit tekort is al in verschillende rapportages aangetoond. Ook voor de overige deelregio's in de MRA maar ook voor de Regio Utrecht geldt dit tekort. Tegelijkertijd geldt voor kantorenlocaties ook dat er locaties zijn waar minder belangstelling voor is, bijv. omdat er de afgelopen jaren weinig geïnvesteerd is in deze kantoren en/of omdat de bereikbaarheid matig is. Het is dan ook niet zo dat er in het geheel geen kantorenleegstand is in onze regio of de andere MRA regio's. Ook voor schuifruimte of voor nieuwe kantoorhuurders is enige frictieleegstand wenselijk.

De afgelopen jaren hebben wij echter geconstateerd dat de cijfers in de Kantorenmonitor bij een relatief groot aantal objecten/ locaties niet kloppen. Wij denken dat dit komt omdat de toeleverancier van data veel constateert op basis van visuele waarneming op de locatie, maar bijv. geen gebruik maakt van KvK-data of LISA gegevens, waarin de feitelijke situatie m.b.t. tot huisvesting van bedrijven en kantoren staat geregistreerd. De gemeente Hilversum en de regio Gooi en Vechtstreek hebben bij de toeleverancier van deze data de metadata opgevraagd. Deze hebben wij niet volledig gekregen (argument hiervoor was dat wij geen abbonementhouder zijn van deze data), maar voor dit jaar zijn er 37 Hilversumse panden 'aangeleverd', wat overigens niet betekent dat het totale areaal aan kantoren in Hilversum is aangeleverd. De beleidsadviseur van de gemeente Hilversum heeft veel tijd besteed aan het onderzoeken van deze gegevens en heeft voor 22 van deze 37 panden aan kunnen tonen dat de genoemde leegstand niet correct (en in alle gevallen te hoog ingeschat) was. In sommige gevallen betrof dit woonhuizen of bedrijfspanden die ten onrechte als kantoor opgevoerd werden, in andere gevallen betrof het een veel grotere inschatting van de leegstand dan de feitelijke situatie, in weer andere gevallen werd de invulling ten onrechte aangemerkt als 'kraakwacht' (terwijl het bedrijven betrof). Ook is er een onduidelijke definitie van leegstand, waardoor er willekeur optreedt. Zo geeft de provincie aan dat ondergeschikte kantoren (kleine kantooruimtes in een bedrijfspand) niet als kantorenleegstand kunnen worden opgevoerd, maar voert de toeleverancier van kantorendata deze data wél op als leegstand.

We hebben deze constatering met de provincie en de dataleverancier besproken maar er was geen ruimte voor aanpassing. Het argument hiervoor was dat er voor andere regio's met dezelfde systematiek wordt gewerkt en dat deze regio's geen aanpassingen hebben opgevoerd en dat Plabeak al geruime tijd met deze dataleverancier wer en hier een bestendige lijn mee aanhoudt. Wij hebben ook in de afgelopen jaren herhaaldelijk opmerkingen over de leegstandcijfers van kantoren, aangeleverd door deze leverancier, gemaakt. Als 'oplossing' werd dan gekozen voor een voetnoot in de Monitor Plabeka waarin bij de kantorendata van de regio Gooi en Vechtstreek stond dat 'er verschil van inzicht was over de kantorendata in de rapportage'. Er is echter, naast het rapport van de Monitor Plabeka ook nog een digitaal dashboard, dat ook openbaar is en waar ambtenaren maar ook alle inwoners uit de regio data kunnen destilleren. In dit digitale dashboard zijn deze voetnoten niet opgenomen. Deze situatie heeft in de gemeente Hilversum er o.m. toe geleid dat deze openbare data werden gebruikt in juridische procedures tegen kantorenontwikkeling. In deze procedures heeft de gemeente moeten aantonen dat de in de Monitor Plabeka opgevoerde (te hoge) leegstandcijfers m.b.t. kantoren niet juist waren. Hoewel dit is gelukt, kost dit veel ambtelijke capaciteit. De cijfers voor de overige gemeenten zijn niet gecheckt; dit komt omdat hier geen metadata voor afgeleverd werden door de toeleverancier van de data. Wij hebben als regio, in tegenstelling tot veel andere deelregio's, geen abonnement op deze data, o.m. omdat we ze niet betrouwbaar achten. Het zou dus kunnen dat ook de gegevens m.b.t. de kantorenleegstand in de andere gemeenten in Gooi en Vechtstreek incorrect zijn. Mede om deze reden is het voorstel om te vragen om de kantorencijfers niet te publiceren. Uiteraard willen we voor volgende jaren wél weer optimaal van de Monitor Plabeka gebruik kunnen maken. Twee jaar geleden heeft de provincie Noord-Holland, mede- bestuurlijk opdrachtgever van Plabeka al toegezegd om de data voor de Kantorenmonitor opnieuw aan te besteden. O.m.door gebrek aan personele capaciteit bij de gemeente Amsterdam, die deze aanbesteding uitvoert, is dit voor dit jaar nog niet gelukt. Wij zullen met klem vragen om deze aanbesteding voor de komende jaren zo spoedig mogelijk in gang te zetten, zodat we volgend jaar over adequate cijfers m.b.t. de kantorenleegstand kunnen beschikken. Ook zullen wij ons inzetten om deze aanbesteding beter te formuleren en duidelijke definities voor leegstand van (o.m.) kantoren op te nemen.

Voor- en nadelen

Het voordeel van het niet publiceren van de kantorendata in de Monitor Plabeka 2023- 2024 is dat gemeenten geen last ervaren van de onterechte conclusie dat de kantorenleegstand in Gooi en Vechtstreek op veel plaatsen hoger is dan de frictieleegstand. Weliswaar zijn er online nog oude data vindbaar, die ook niet juist zijn, maar we geven door het niet publiceren van data ook het signaal dat we ook deze data niet betrouwbaar vinden.

Het nadeel is dat we het komende jaar een incomplete Monitor Plabeka voor de regio Gooi en Vechtstreek hebben, omdat de kantorengegevens ontbreken. De Monitor wordt op dit moment ook ontwikkeld, dus er is geen mogelijkheid om zelf nog een extern bureau de opdracht te geven om de juiste data op te voeren. Het zou daarnaast zo kunnen zijn dat de niet gepubliceerde data wél benut worden voor de nog te ontwikkelen Kantorenmonitor MRA.

Voorstel

- Voor de monitor Plabeka 2023 – 2024 wordt aangegeven dat de kantorendata van Gooi en Vechtstreek niet gepubliceerd worden
- Voor de nieuwe aanbesteding vragen wij om actieve betrokkenheid vanuit Regio Gooi en Vechtstreek en geven wij aan dat deze aanbesteding ruim voor de realisatie van de Monitor Plabeka 2024 – 2025 afgerond moet worden.