

Het Eemklooster

NOTITIE

Van: EarthY, ABC Vastgoed en Plegt-Vos
Onderwerp: Uitbreiding kantorenmetrage Eemklooster Amersfoort
Datum: 05-10-2022

De ontwikkelcombinatie EarthY, ABC Vastgoed en Plegt-Vos (hierna: de initiatiefnemers) is sinds december 2020 eigenaar van het Eemklooster. Daarvoor was het klooster 11 jaar in eigendom bij Amvest. Het Eemklooster wordt, gezien de schaal en de kwaliteit, getransformeerd volgens de principes van een microstad: wonen, werken, woonzorg en cultuur onder één dak en ruimte voor recreatie en sport op het terrein. Voor een succesvolle herontwikkeling dient het aandeel kantoorruimte te worden verruimd in het bestemmingsplan / omgevingsplan met 7.000 m². Deze notitie is bedoeld ter onderbouwing daarvan. Aan MVGM (als verhuur- en vastgoedspecialist betrokken bij het Eemklooster) is gevraagd om de lokale Amersfoortse markt te onderzoeken en vanuit haar marktkennis het verzoek te onderbouwen. Hierna treft u een samenvatting van de uitkomsten van de onderzoeken van MVGM die ook als bijlagen zijn toegevoegd.

Eemklooster

Het Rijksmonument Eemklooster is totaal ongeveer 26.000 m² BVO groot en is in een eveneens monumentale tuin gelegen op een perceel van circa 12 hectare. Momenteel is slechts 1/3^e deel van het Eemklooster verhuurd: in totaal zo'n 7.000 m² VVO, waarvan 2.000 m² VVO aan specifieke kantoorgebruikers. De overige gebruikers vallen onder de gemengde bestemming.

Eind 2016 is door de vorige eigenaar Amvest besloten om een eerste stap te maken naar meer continuïteit door het 'hart' van het gebouw te renoveren. Deze renovatie heeft er toe geleid dat dit gebouwdeel inmiddels langjarig is verhuurd. Momenteel worden op basis van het door de Amersfoortse gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelkader (zie bijlage) de vervolgstappen gezet voor de overige gebouwdelen. Gezien de hoge instandhoudings- en renovatiekosten, de duurzame ambities en de leegstand is dit noodzakelijk om het monumentale complex een toekomstbestendige invulling te kunnen geven en te kunnen behouden. Meer ruimte voor de bestemming 'kantoren' vormt daar een belangrijk onderdeel in. Het marktaandeel van geïnteresseerden binnen de maatschappelijke bestemming is immers te beperkt om het gehele klooster succesvol te vullen.

Concept Micro City

De initiatiefnemers transformeren het pand en de tuin naar een gebied waar wonen, werken en recreëren centraal staan en in balans zijn met elkaar. Werken blijft de belangrijkste bestemming van het monumentale complex, maar zal worden aangevuld met wonen en andere programmatische invullingen, zoals horeca, cultuur en sport. Wij noemen dit ook wel een 'micro-city'; een plek waar verschillende functies te vinden zijn, die verschillende doelgroepen aantrekken op verschillende tijdstippen van de dag. Hierdoor ontstaat 24-7 beleving en dynamiek.

Werken: het souterrain, de begane grond en grote delen van de eerste verdieping zullen als werk- en kantoorruimtes worden ingericht. Waar werken nu nog relatief verspreid is door het gebouw, zal dit

straks meer geclusterd zijn en worden er op een aantal plekken verbindende ontmoetingsruimtes ingericht volgens het co-working concept. De huidige huurders hebben in het participatietraject (onderdeel van het opstellen van het Ontwikkelkader) aangegeven grote behoefte te hebben aan ontmoetingsruimtes, gedeelde voorzieningen en vooral een horeca faciliteit.

Wonen: De woningen zullen zich met name concentreren in de nu leegstaande kappen, en in enkele bouwdelen mogelijk ook op de tussenverdieping. Totaal zijn er zo'n 200 woningen voorzien op het terrein van het Eemklooster, waarvan het merendeel als nieuwbouw en een deel in het klooster zelf.

Co-working

Bij een co-working concept staat flexibiliteit voor ondernemers en ZZP'ers centraal: er kan een bureau gehuurd worden, een vaste eigen werkplek, maar voor het merendeel gaat het om kleine tot middelgrote eigen kantoren (een grootte van ca. 12- 50 m²) voor (MKB) ondernemers. Voorbeelden van co-working concepten zijn bijvoorbeeld: Spaces en WeWork. We zien met name veel interesse van kleinere ondernemingen (bijv. starters die flexibel willen groeien) en ZZP'ers die behoefte hebben aan contact met anderen en samenwerken in een meer dynamische omgeving. Daarnaast is er ook veel interesse van met name ZZP'ers in het huren van een werkplek voor enkele dagen in de week, als aanvulling op de thuiswerkplek. Naast de werkruimtes biedt het concept informele ontmoetingsplekken met horecafaciliteiten en andere gedeelde voorzieningen (zoals huur van een vergaderruimte, een plek om een presentatie te geven, etc.). Vooral de kleinere kantoorgebruikers zijn bijzonder geïnteresseerd in het Eemklooster vanwege de unieke eigenschappen en omdat ze op veel andere plekken in Amersfoort geen geschikte ruimte kunnen vinden. In Amersfoort zijn er een paar bestaande co-working concepten, echter zijn deze gelegen op de bekende kantorenlocaties zoals het Stationsgebied (locaties die minder of niet gewenst zijn door huurders die in het Eemklooster willen huren), zijn te duur of zitten vol. Voor een overzicht, zie bijlage MVGM "BC en kamerverhuur". Het Eemklooster draagt hierdoor bij aan het versterken van het vestigingsklimaat voor een belangrijke economische doelgroep, namelijk (kleine) MKB bedrijven waarvoor het vinden van geschikte werklocaties steeds moeilijker wordt.

Bestemmingsplan

Het Eemklooster kampt al jaren met grote leegstand en de verhuurbaarheid van het klooster wordt (mede) beperkt door de verhuurmogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan.

De huidige planologische kaders voor OLV zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan 'Berg-Utrechtseweg' (2015) en in het bestemmingsplan 'Westelijke Ontsluiting' (d.d. 11 oktober 2016). Het terrein heeft de bestemming 'gemengd'. Hierbinnen zijn toegestaan:

- Educatieve voorzieningen
- Opvangvoorzieningen
- Medische (gezondheidszorg) voorzieningen
- Culturele voorzieningen
- Levens beschouwende/religieuze voorzieningen
- Sport
- Andere maatschappelijke voorzieningen
- 2.000 m² kantoren
- Onderschikte detailhandel ten dienste van de bestemming
- Ambtelijke bedrijvigheid
- Horeca als nevenfunctie

Conform het huidige bestemmingsplan is het aandeel kantoorruimte beperkt tot 2.000 m². Het betreft slechts een zeer beperkt deel van het Eemklooster. Dit aandeel is te beperkend voor een succesvolle herontwikkeling naar een micro-city concept met een gezonde balans tussen de verschillende functies (wonen, werken, recreëren en cultuur).

Huurders

Het gebouw, het terrein en de entourage hebben een grote uniciteit en binnen Amersfoort is er geen vergelijkbaar aanbod. Zoekers van kantoorruimte die zich op het Eemklooster oriënteren doen dat doorgaans vooral vanuit een voorliefde voor bijzondere objecten en een bijzondere uitstraling. Deze doelgroep is (vaak) niet geïnteresseerd in kantoorruimte gelegen op bedrijven- c.q. kantorenparken en sowieso niet in de modernere gebouwen in kantoorparken met een standaard opzet. Het merendeel van de huidige bedrijven heeft een creatieve achtergrond, er zijn diverse erfgoedbedrijven, coaching en vooral steeds meer kleine commerciële bedrijven melden zich. Deze bedrijven werken vaak nauw samen, trekken elkaar aan en zitten graag bij elkaar in directe nabijheid. Het aanbod binnen Amersfoort voor kleinere huurders in het Stationsgebied of op andere gevestigde kantorenlocaties is er niet of nauwelijks (zie hiervoor de bijlagen van MVGM).

Vanaf het moment dat de initiatiefnemers eigenaar van het klooster zijn geworden, hebben zich tientallen geïnteresseerde huurders gemeld voor het klooster, waarvan een aantal inmiddels een huurcontract hebben getekend. De nieuwe aanvragen komen vooral voort uit het eigen participatietraject met de omgeving vanaf het najaar van 2020 (en de hiervoor vernieuwde website). Ook is het klooster een aantal keer positief in het nieuws geweest, waarbij de herontwikkelingsplannen en ambities kenbaar zijn gemaakt. De huidige huuraanvragen worden hoofdzakelijk gedaan door kleine tot middelgrote bedrijven die kantoorruimte willen huren en in een enkel geval maatschappelijke georiënteerde bedrijven. We zien een duidelijke trend dat het aantal maatschappelijke bedrijven dat zich meldt als huurder afneemt, omdat deze markt wat beperkt is qua omvang.

Redenen waarom huurders in toenemende mate voor het Eemklooster kiezen:

1. Uitstraling, architectuur en sfeer van het gebouw;
2. Centrale ligging in Nederland;
3. Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer, fiets en auto: veel huurders komen met de fiets;
4. Gebouw ligt in het groen, wandelen in het groen tijdens de lunchpauze, buiten lunchen langs de vijver aan de voorzijde in de monumentale tuin;
5. Huurprijsniveau vs. kwaliteit en beleving;
6. 7 dagen per week toegankelijk van 07:00 – 22:00 uur;
7. Nieuwe huurders komen veel via mond-tot-mond reclame. Huurder brengt samenwerkingspartners of familie aan als nieuwe huurder;
8. Nieuwe huurders dienen veelal elders te vertrekken (in Amersfoort maar ook daarbuiten);
9. Huidige en nieuwe huurders waarderen het community gevoel dat hier heerst en dat wordt gestimuleerd door de lokale beheerders;
10. Komst van horeca maakt de locatie nóg aantrekkelijker voor huurders.

De afgelopen jaren heeft het gebouw altijd al grote belangstelling genoten bij zowel maatschappelijke als commerciële partijen. Voor wat betreft de laatste categorie zijn het veelal de wat kleinere ondernemers geweest die daadwerkelijk hun intrek hebben genomen.

Concurrentiepositie kantorenlocaties elders

Aan de initiatiefnemers is door de gemeente de vraag voorgelegd of voor een dergelijke uitbreiding voldoende belangstelling in de markt zal bestaan. Gezien de interesse vanuit de markt en de huidige huuraanvragen zijn wij hier zeker van overtuigd. Naar onze mening (zie tevens onderbouwing vanuit MVGM en de Stec Groep in de bijlagen) zal een vergroting van de kantoorcapaciteit dan ook niet ten koste gaan van “concurrerend” aanbod in Amersfoort, met name omdat onze huurders specifiek komen voor het klooster en niet kiezen voor een standaard kantorenlocatie. Het is dan ook niet aannemelijk dat een verruiming van de ‘kantormeters’ in het klooster ongunstig zou uitpakken voor de leegstand in het stationsgebied of op andere kantorenlocaties. Dit is enerzijds te verklaren doordat die locaties andere gebruikers aantrekken, en anderzijds doordat kandidaten die zich sec op het stationsgebied oriënteren het Eemklooster op een te grote afstand van het NS-station vinden liggen. Het zijn dan ook twee verschillende soorten huurders. Daarnaast ligt het huidige huurprijsniveau voor kantoorruimte in het stationsgebied hoger, wat voor veel ondernemers die in het Eemklooster huren niet haalbaar is.

Naast dat het andere doelgroepen betreft, is tevens in geheel Amersfoort een daling in het leegstandspercentage zichtbaar, wat betekent dat het aantal beschikbare vierkante meters kantoorruimte afneemt. Met name in de wijken en gebieden Stationsgebied, de binnenstad, en het Soester- en Bergkwartier is de leegstand dermate laag dat deze tegen frictieniveau aan ligt, en daardoor het vinden van geschikte kantoorruimte bemoeilijkt wordt. Kantoorruimten die beschikbaar komen, met name wat kleinere units, zijn dan ook snel verhuurd. In enkele wijken ligt de leegstand wat hoger dan gemiddeld in Amersfoort, echter zijn wij van mening van het aanbod in het Eemklooster hier überhaupt niet mee concurreert, door verschillende factoren zoals uitstraling, afstand tot het centrum, inspirerende omgeving, en afwerkings- en voorzieningenniveau.

Kleinere huurders/kantoorgebruikers in Amersfoort

Het aanbod kantoorruimte voor kleinere gebruikers is zoals reeds benoemd in Amersfoort-Zuid zeer beperkt. De beschikbaarheid van extra kantoorruimte in het Eemklooster zou in die zin dan ook een welkome aanvulling zijn.

Tijdens de economische crisis hebben veel kantooreigenaren, teneinde de leegstand te beperken, ervoor gekozen hun gebouw (deels) te verhuren als een soort ‘business center’ (lees: kamerverhuur). Door de aantrekkende kantorenmarkt is dit inmiddels bijna niet meer het geval en is de leegstand tot een historisch laag niveau gedaald.

Ook de tijdelijke huur van kleinere ruimtes in kantoorgebouwen die voor transformatie waren aangekocht, neemt sterk af nu die projecten nagenoeg allemaal naar woningen zijn getransformeerd. Het Eemklooster komt tegemoet aan de toenemende vraag naar vervangende huisvesting voor deze doelgroepen, waarvoor in en nabij het stationsgebied nauwelijks passend aanbod beschikbaar is. Dit geldt tevens voor huurders die enkele dagen in de week een werkplek zouden willen huren, wat elders bijna niet mogelijk is.

Gemeente Amersfoort

De gemeente onderschrijft en ondersteunt ook de verhoging van het aantal vierkante meters kantoorruimte met in totaal 7.000 m². Dit wordt geborgd in het Ontwikkelkader. De transformatie van oudere kantoorgebouwen naar een woon- of andere functie, waarvoor door de gemeente de ruimte is geboden in de ‘Visie Werklocaties Amersfoort’, heeft een forse afname van de voorraad bewerkstelligd. Een van de voornaamste voorbeelden daarvan is het kantoorgebouw van ‘De Amersfoortse’ aan de Stadsring (> 18.000 m²).

De gemeente heeft inmiddels door het aantrekken van de kantorenmarkt en het dreigende tekort van goed aanbod de visie op de werklocaties bijgesteld. Deze ontwikkeling zal naar verwachting het draagvlak voor een functiewijziging van het klooster vergroten en ondersteunen. Ook is door de gemeente de wens aangegeven voor meer functiemenging en werkgelegenheid in wijken en gemengde gebieden. Dit kan onder meer gerealiseerd worden door werkfuncties op verspreide werklocaties meer ruimte te bieden. Het Eemklooster is daar bij uitstek geschikt voor.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de gewenste uitbreiding van de kantoorcapaciteit in het Eemklooster tot in totaal 7.000 m² kan voorzien in de behoefte van met name kleinere huurders binnen ons 'micro-city' en co-working concept.

De verhoging zal niet ten koste gaan van bestaand aanbod in het Stationsgebied en op andere kantoren- en bedrijvenparken aan de randen van Amersfoort, met name omdat de doelgroep een zeer specifieke voorkeur heeft. Een uitbreiding van het kantoorvolume op het Eemklooster brengt een variëteit in het kantorenaanbod en type gebruikers. Daarnaast draagt een uitbreiding van het kantoorvolume bij aan een gezonde exploitatie van het monumentale complex en daarmee tevens aan de benodigde duurzaamheidsingrepen om het gebouw toekomstbestendig te maken.

BIJLAGEN

I. Brief MVGM, 'Verhuurmogelijkheden extra kantoorruimte Eemklooster', september 2021

II. Presentatie MVGM, 'Aanbod kantoorruimte Stationsgebied Amersfoort', augustus 2021

III. MVGM, 'Grafieken kantorenmarkt Amersfoort', augustus 2021

IV. Analyse kantorenmarkt Amersfoort, mei 2021