

Vastgoedvisie

Kenmerken voor succes

In dit schema zijn kenmerken weergegeven, die bepalend zijn voor de langjarige verhuurkansen van kantoorruimte

Marktspecifiek

Binnenstad		Periferie			Kansrijk (18%)
Stedelijk gebied (>150.000 inwoners)		Niet stedelijk gebied			Kanshebbend (54%)
Historisch ontwikkelde steden		Satellietsteden			Kansarm (28%)
Universiteitsstad		Geen universiteitsstad			
Beroepsbevolking kantoorbanen		Beroepsbevolking niet-kantoorbanen			
Toename beroepsbevolking		Krimpemde beroepsbevolking			

Locatiespecifiek

Verzorgde openbare ruimte (groen, water)		Niet verzorgde openbare ruimte			
Prettige aanrijroute		Onprettige aanrijroute			
'Zwaan kleef aan'		Anoniem			
Weinig leegstand omgeving		Veel leegstand omgeving			
Goede bereikbaarheid per OV, auto, fiets, schip, vliegtuig		Slechte bereikbaarheid per OV, auto, fiets, schip, vliegtuig			
Nabij winkel-, horeca- en woonvoorzieningen		Niet nabij winkel-, horeca- en woonvoorzieningen			
Goed imago van de omgeving		Slecht imago van de omgeving			
Aansprekende burelen		Weinig aansprekende burelen			

Objectspecifiek

Onderscheidende architectuur		Eenheidsworst			
Multipurpose		Gebruikersspecifiek			
Allure		Basic			
Energielabel A		Energielabel G			
Gebouw met sterke eigen identiteit		Gebouw met weinig eigen identiteit			
Prijs-kwaliteit verhouding in balans		Prijs-kwaliteit verhouding uit balans			
Oppervlakte gebouw passend bij vraag		Oppervlakte gebouw niet passend bij vraag			
Flexibele indeelbaarheid vloeren		Geen indeelbaarheid vloeren			
Hoogwaardig afwerkingsniveau (duurzame en tijdloze materialen)		Laagwaardig afwerkingsniveau (gedateerd)			
Goede parkeernorm		Slechte parkeernorm			
Representatieve hal- en entree		Minimale hal- en entree			
Zichtbaar		Niet zichtbaar			
Fiscaal gunstig		Fiscaal ongunstig			
Uitbreidings- inkringsmogelijkheden gebouw		Geen flexibele groei- c.q. krimpmogelijkheden			
Hoogwaardige (klimaat)installaties		Verouderde (klimaat)installaties			

Uit voorgaande blijkt dat naar mate een object beter scoort op zowel de markt-, omgevings- en objectspecifieke kenmerken, de verhuurkansen groter zijn. Een kansarm object kan door aanpassingen in de omgeving of het object zelf alsnog een kanshebber worden.