

## Structurele leegstand 4% lager

Transformatie van leegstaande kantoren naar woningen wordt doorgaans als financieel en functioneel onhaalbaar gezien, een oordeel dat vaak onterecht en voorbarig wordt geveld. De leegstand van de Amsterdamse kantorenvoorraad vraagt om maatregelen.

door ir. Ralph Muller, Hilde Remøy MSc en drs. ing. Jo Soeter

**C**onsolideren, renoveren, sloop plus nieuwbouw, en transformeren zijn investeringsalternatieven als leegstand optreedt. In dit artikel onderzoeken wij de transformatiepotentie van leegstaande kantorgebouwen en vergelijken de financiële mogelijkheden van dit alternatief met andere alternatieven. Uit dit onderzoek volgt dat van de Amsterdamse kantorenvoorraad medio 2008 780.000 m<sup>2</sup> Vrij Verhuurbaar Kantooroppervlak (VVO) structureel leeg staat en dat 220.000 m<sup>2</sup> zich naar locatie, functie en kosten leent voor transformatie. De actuele crisis zorgt voor waardedaling van het commerciële vastgoed, dit vergroot wellicht de kansen voor transformatie.

De leegstand op de kantorenmarkt lijkt van blijvende aard. Ondanks een lichte afname in 2007 ligt het leegstandspercentage op de Amsterdamse markt met 15% nog ver boven wat als acceptabel wordt gezien (5-8%). De afgelopen tien jaar heeft een verschuiving plaatsgevonden van uitbreiding naar vervanging. Kantoorhoudende organisaties verhuizen van een bestaand, verouderd gebouw naar een ander en vaak nieuwer en moderner gebouw. Een steeds groter deel van het achtergebleven vastgoed wordt niet meer verhuurd en belandt in de categorie structureel leegstaande kantorgebouwen; gebouwen die 3 jaar of langer leeg staan.

Structureel leegstaande gebouwen worden bij een economische opleving niet meer opgenomen door de markt en deze leegstand zal bij de huidige financiële en economische crisis alleen maar toenemen.

Naast financiële problemen (huurderving en waardevermindering) oefenen leegstaande gebouwen ook negatieve invloed uit op hun directe omgeving. Hierdoor hebben meerdere stakeholders belang bij een beperking van de leegstand. Toch worden transformatieprojecten maar in kleine aantallen gerealiseerd. Ondanks de doelstellingen van het Ministerie van VROM (25.000 woningen realiseren d.m.v. transformatie tussen 1990 en 2010) blijft de werkelijke realisatie (VROM, 4.500 woningen, 1990-2006) ver achter.

Uit eerdere onderzoeken (Van der Voordt et al., 2007) is gebleken dat locatie en verwerving de twee grootste struikelblokken voor transformatie zijn. Veel structureel leegstaande gebouwen staan immers op monofunctionele kantoorlocaties die niet geschikt zijn als woonlocatie. Om op deze monofunctionele locaties woningen mogelijk te maken is gebieds(her)ontwikkeling noodzakelijk.

De verwerving van het bestaand vastgoed is een tweede obstakel. Het afwaarderen van vastgoed vanwege structurele leegstand heeft tot nu toe geen rol van beteke-

nis gespeeld. Dit heeft de afgelopen jaren zowel de herontwikkeling van leegstaande gebouwen als van binnenstedelijke gebieden gefrustreerd. Nu de gevolgen van de financiële en economische crisis duidelijker worden zijn eigenaren wel genoodzaakt af te waarden. In dit onderzoek hebben wij zowel de financiële als de locatievoorwaarden van transformatie onderzocht.

### De Amsterdamse kantorenmarkt en structurele leegstand

De Amsterdamse kantorenvoorraad telt medio 2008 6,7 mln. m<sup>2</sup> verhuurbare kantoorruimte, daarvan staat ongeveer 1 mln. m<sup>2</sup> VVO leeg (DTZ, 2008). De gegevens over de leegstaande gebouwen komen uit de aanboddatabases van DTZ Zadelhoff en van de Kantorenloods van Amsterdam (onderdeel van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, OGA). Uit deze gegevens is de structurele leegstand (minimaal 3 jaar leeg) gefilterd. Dan blijkt dat de structurele leegstand verspreid is over 227 gebouwen, in totaal bijna 800.000 m<sup>2</sup> VVO (11,5% van de totale voorraad). Uit ta-

bel 1 is af te lezen dat de verschillen per stadsdeel groot zijn.

De figuur laat zien dat de structurele leegstand het grootst is in de stadsdelen Zuid-oost, Westpoort en Centrum.

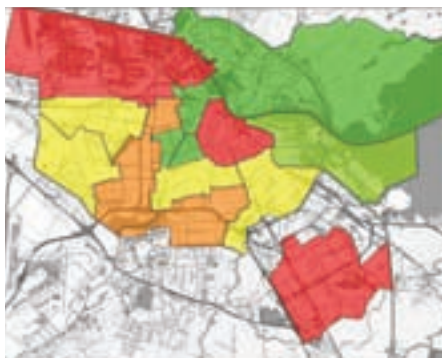
De structurele leegstand in Amsterdam zal ten gevolge van de financiële en economische crisis in 2009 en 2010 toenemen. De opnamecijfers over 2008 (DTZ) geven aan dat in 2008 43% minder is opgenomen dan in 2007. De toename van de voorraad in 2008 vertaalt zich min of meer volledig in (structurele) leegstand van bestaande voorraad.

De afnemende opname van kantoorruimte heeft een sterke samenhang met de krimp van de economie in 2009/2010. De opname in 2009 zal laag blijven door stagnatie van de groei van de kantoorwerkgelegenheid en stagnatie van de groei van de in gebruik zijnde voorraad van kantoren. Prognose van DTZ (2009) geeft een afnemende opname aan voor Nederland in 2009 van ongeveer 30%. Zonder onttrekkingen aan de voorraad d.m.v. transformatie of sloop kan men voor 2009 en 2010 uitgaan van

TABEL 1 ► STRUCTURELE LEEGSTAND EN TOTALE VOORRAAD

STADSDEEL	STRUCTURELE LEEGSTAND	TOTALE VOORRAAD	% STRUCTURELE LEEGSTAND	AANTAL GEBOUWEN
A. Centrum	104.989	1.323.000	7,9%	28
B. Westpoort	145.795	947.000	15,4%	44
C. Westerpark	2.000	80.000	2,5%	1
D. Oud West	2.576	80.000	3,2%	1
G. Zeeburg	7.100	102.000	7,0%	4
H. Bos en Lommer	77.998	226.000	34,5%	7
J. Baarsjes	3.021	49.000	6,2%	2
N. Amsterdam Noord	4.700	138.000	3,4%	3
P. Geuzenveld/slotermeer	14.400	49.000	29,4%	4
Q. Osdorp	12.600	54.000	23,3%	5
R. Slotervaart	69.676	502.000	13,9%	22
T. Zuidoost	203.479	1.219.000	16,7%	62
U. Oost/watergraafsmeer	28.590	482.000	5,9%	12
V. Oud-zuid	19.221	512.000	3,8%	7
W. Zuideramstel	83.110	769.000	10,8%	25
Totaal Amsterdam	779.225	6.532.000	11,9%	227

**FIGUUR 1** ► STRUCTURELE  
LEEGSTAND PER STADSDEEL

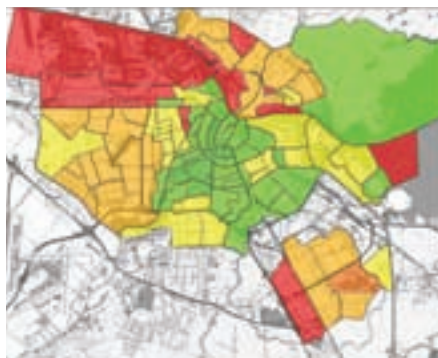


**LEGENDA**

OPPERVLAKTE LEEGSTAND IN M<sup>2</sup>

■ 2.000 - 5.000	■ 50.001 - 100.000
■ 5.001 - 10.000	■ 100.001 - 203.479
■ 10.001 - 50.000	
<b>BRON:</b> MAP MATERIAL - GEMEENTE AMSTERDAM GEO EN VASTGOEDINFORMATIE	
<b>DATA:</b> DTZ ZADELHOFF REAL ESTATE & HOUSING, TU DELF	

**FIGUUR 2** ► WONINGOPBRENGSTEN  
PER STADSDEEL/BUURTCOMBINATIES



**LEGENDA**

OPBRENGSTEN PER M<sup>2</sup> (€)

■ 0 - 1.250	■ 3.001 - 4.000
■ 1.251 - 2.000	■ 4.001 - 5.000
■ 2.001 - 3.000	■ 5.001 - 6.444
<b>BRON:</b> GEMEENTE AMSTERDAM GEO EN VASTGOEDINFORMATIE	
<b>DATA:</b> NVM	

een verdere stijging van de (structurele) leegstand.

**De Amsterdamse Woningmarkt**

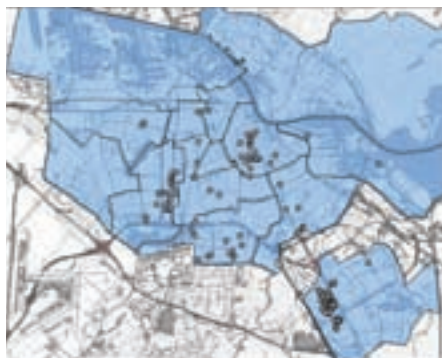
De woningvraag in Amsterdam blijft door een goed vestigingsklimaat en een achterblijvende nieuwbouwproductie groot. Door de huidige financiële en economische crisis loopt de afzet van woningen tijdelijk terug. Op de lange termijn houdt de vraag aan.

Woningen in transformatieprojecten zijn meestal appartementen. Dit type woning is zeer goed af te zetten op de Amsterdamse woningmarkt door de grote en nog steeds groeiende vraag ernaar binnen de bestaande stadsgrenzen. De grootste behoefte bestaat aan appartementen tussen de 80 en 120 m<sup>2</sup>, die de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. De stadsdelen Centrum en Oud-Zuid hebben de

grootste vraag naar woningen, maar ook in de stadsdelen Oost-Watergraafmeer, Oud-West en Zuideramstel is de vraag groot. Dit uit zich in figuur 2 ook in de hoogte van de realiseerbare opbrengsten per m<sup>2</sup>.

Aan de hand van de vetocriteria lucht- en geluidskwaliteit en op gebouwniveau de verdiepingshoogte, is bepaald of locatie en gebouw geschikt zijn voor wonen. Deze vetocriteria zijn afkomstig uit de Transformatiepotentiometer (Van der Voordt en Geraedts, 2007). De locatie- en gebouweigenschappen zijn door middel van observatie (bezoek) en tekeninganalyse (bouwarchief stadsdelen) achterhaald. Een deel van deze gebouwen is als onafhankelijk project te ontwikkelen, een andere deel bevindt zich in monofunctionele gebieden waar gebiedsontwikkeling noodzakelijk is om woningbouw aantrekkelijk te maken.

**FIGUUR 3 ► VOOR WONINGBOUW GESCHIKTE LOCATIES/GEBOUWEN**



**LEGENDA**

LOCATIE STRUCTURELE LEEGSTAND

○ TOTAAL 134 GEBOUWEN

**BRON:** GEMEENTE AMSTERDAM  
GEO EN VASTGOEDINFORMATIE

**DATA:** DTZ ZADELHOFF  
REAL ESTATE & HOUSING, TU DELFT

Het stadsdeel Westpoort blijkt na analyse op vetocriteria niet geschikt te zijn voor woningbouw. De huidige richtlijnen (Wet op geluidhinder, Wgh (1979) en de Wet milieubeheer (2007)) maken het hier onmogelijk woningen te realiseren. Daarbij komt het feit dat het stadsdeel Westpoort grotendeels een industrieterrein is waar woningbouw geen geschikte combinatiefunctie is.

Na het uifilteren blijven er 134 gebouwen over. Deze gebouwen (figuur 3) staan op locaties waar volgens de wet- en regelgeving woningbouw wel mogelijk is.

Waarde van leegstaande kantoorgebouwen. De hoge vraagprijs bij verwerving van kantoorgebouwen belemmert het opstarten van transformatieprojecten. Over de overdrachtprijs van geheel of gedeeltelijk leegstaande kantoorgebouwen heerst veel

onzekerheid en meningsverschil tussen de aspirant kopers en de verkopers. De onzekerheid over de komst van nieuwe huurders is groot, en de interpretatie van de marktperspectieven loopt sterk uiteen. In dit onderzoek wordt bij gedeeltelijk leegstaande gebouwen met twee waarden gerekend; het verhuurde deel wordt met een BAR tussen de 6-7,5% gekapitaliseerd. Voor geheel of gedeeltelijk leegstaande gebouwen ligt het BAR tussen 12-16%. De precieze BAR-keuze is verder afhankelijk van de staat waarin het betreffende gebouw verkeert.

**Investeringsalternatieven**

Leegstand levert weinig op. De eigenaar ontvangt een lagere of helemaal geen maandelijkse gebruiksvergoeding en wordt geconfronteerd met waardedaling van zijn eigendom. Daarnaast heeft leegstand een negatieve invloed op de omgeving van het gebouw, er wordt minder gebruik gemaakt van de openbare ruimte, waardoor deze kan verloederen met alle sociale en financiële gevolgen van dien.

In geval van leegstand en bij het bestrijden daarvan dienen zich in principe de volgende ingreepalternatieven aan:

- nulsceario (consolideren),
- renovatie,
- transformatie,
- sloop en nieuwbouw.

Deze alternatieven zijn afgeleid uit de huisvestingsscenario's van Vijverberg (1998). Het eerste alternatief gaat uit van doorexpluiten met een nieuwe eigenaar die huurders heeft. Het tweede alternatief gaat uit van een nieuwe eigenaar, die om nieuwe huurders aan te trekken het gebouw renoveert naar algemeen geldende eisen van de moderne kantoorgebruiker. Het derde alternatief is transformatie, waarbij uitgegaan wordt van koop door een ontwikkelaar/belegger die grond plus opstal koopt en transformeert naar woning-

bouw (mogelijk aangevuld met functies in de plint<sup>4</sup>). Het laatste alternatief gaat uit van koop door een ontwikkelaar/belegger die grond plus opstal koopt om het geheel te slopen en nieuwbouw toe te passen (woningen met functies in de plint). De keuze voor een alternatief wordt onder meer bepaald aan de hand van de investeringswaarde.

### Investeringswaarde

Bij het bepalen van de Netto Contante Waarde (NCW) van een investeringsalternatief wordt overal gerekend met een IRR-eis (IRR = Internal Rate of Return) van 7%. De NCW'en van de verschillende inves-

teringsalternatieven kunnen naast elkaar worden gelegd. De waarde en het risico bepalen daarna de keuze voor een bepaald alternatief.

De inputvariabelen verschillen per alternatief. Bij het alternatief consolideren is de NCW bepaald aan de hand van een 10-jarige exploitatie van het bestaande gebouw. Hierbij is uitgegaan van een nieuwe eigenaar met een reeds gecontracteerde huurder voor 50% van het totale aantal m<sup>2</sup> VVO.

Bij het alternatief renovatie wordt een investering gedaan om het gebouw aantrekkelijker te maken voor nieuwe en bestaande huurders, er wordt uitgegaan van een hogere bezettingsgraad (75%) dan bij het

FIGUUR 4 ► VOORBEELDEN FINANCIËEL HAALBARE TRANSFORMATIEPROJECTEN



TABEL 2 ► TRANSFORMATIEPOTENTIE STADSDELEN

STADSDEEL	M <sup>2</sup> VVO STRUCTURELE LEEGSTAND	AANTAL GEBOUWEN	M <sup>2</sup> VVO STRUCTURELE LEEGSTAND POTENTIEEL TRANSFORMEERBAAR	% TRANSFORMATIEPOTENTIE	AANTAL GEBOUWEN
A. Centrum	104.989	28	80.373	76,6%	24
B. Westpoort	145.795	44	0	0,0%	0
C. Westerpark	2.000	1	1.700	85,0%	1
D. Oud West	2.576	1	2.190	85,0%	1
G. Zeeburg	7.100	4	3.400	47,9%	2
H. Bos en Lommer	77.998	7	4.330	5,6%	1
J. Baarsjes	3.021	2	2.856	94,5%	2
N. Amsterdam Noord	4.700	3	0	0,0%	0
P. Geuzenveld/slotermeer	14.400	4	11.305	78,5%	3
Q. Osdorp	12.600	5	0	0,0%	0
R. Slotervaart	69.676	22	7.565	10,9%	4
T. Zuidoost	203.479	62	71.882	35,3%	15
U. Oost/watergraafsmeer	28.590	12	12.963	45,3%	6
V. Oud-zuid	19.221	7	13.302	69,2%	4
W. Zuideramstel	83.110	25	9.686	11,7%	4
Totaal Amsterdam	779.255	227	221.552	28,4%	67

scenario consolideren. De exploitatietermijn is eveneens 10 jaar.

In de gevallen waar een bouwkundige ingreep nodig is, wordt gerekend met een worst case scenario en worden de hoogst bekende transformatiekosten aangehouden (€ 1.450 per m<sup>2</sup> BVO). Het alternatief transformatie gaat uit van aankoop van de grond plus bestaande opstal, met een vertraagde ontwikkeling en tenslotte verkoop van het geheel na 2 à 3 jaar. In principe wordt marktconform gerekend, maar daarbij wordt wel gelet op de risico's die met het worstcase scenario verbonden zijn.

Het alternatief sloop plus nieuwbouw gaat uit van algehele sloop van de bestaande opstal en daarna nieuwbouw van woningen op dezelfde locatie.

In figuur 4 zijn twee voorbeelden weergegeven met daarbij de NCW per investeringsalternatief.

#### Financieel haalbare transformatie

Uit de berekeningen volgt voor 67 van de 134 onderzochte gebouwen een hoogste NCW in geval van transformatie. Dit bete-

kent dat voor deze 67 gebouwen transformatie financieel gezien de beste oplossing is. De 67 gebouwen hebben een gezamenlijke leegstand van 228.000 m<sup>2</sup> (ruim 28% van de totale structurele leegstand). De positieve NCW bepaalt de onderhandelingsruimte met de huidige eigenaar bij de verwerving van de grond plus opstal.

De verschillen per stadsdeel zijn erg groot. De stadsdelen Centrum en Zuidoost hebben een grote transformatiepotentie in aantal m<sup>2</sup>. In de stadsdelen Westerpark, Oud-West, de Baarsjes, Geuzenveld-Slotermeer en Oud-Zuid is het transformeerbare oppervlak veel kleiner, maar relatief gezien kan de structurele leegstand hier wel gehalveerd worden (zie tabel).

Om de financiële haalbaarheid te vergroten is het zinvol om de mogelijkheden tot oppervlakteverandering en toepassing van plintfuncties (winkel, kantoor) te onderzoeken. Dit is per project en locatie verschillend omdat constructie, omgeving, vraag naar wonen en andere (plint)functies verschillen. Bij oppervlakteveranderingen moet men denken aan het optoppen van

de bestaande constructie en het aanbouwen van bouwdelen en/of serres.

Vooral in winkel- en multifunctionele gebieden zijn plintfuncties aan te raden. Wonen op de begane grond gaat in deze gebieden ten koste van de privacy en het woongenot, hierdoor zijn de woningen wellicht minder verkoopbaar. Bij het toepassen van plintfuncties dient gelet te worden op de combinatie met wonen; de functies mogen elkaar niet frustreren.

De leegstaande kantoorgebouwen in Amsterdam Zuidoost liggen voornamelijk tussen het spoor Amsterdam-Utrecht en de A2. Grote delen van dit gebied zijn door monofunctionaliteit niet zonder meer geschikt voor woningen. Om de gebouwen te transformeren naar woningen zal gebiedsontwikkeling noodzakelijk zijn. Recente plannen om het Atlas Arena complex aan te pakken kunnen een impuls geven voor verdere herontwikkeling van dit gebied.

### Conclusie

Eind 2007 bedraagt de structurele leegstand in Amsterdam 780.000 m<sup>2</sup> VVO. Dit is ongeveer 60% van de totale leegstand en 12% van de totale kantorenvorraad van Amsterdam. De stadsdelen Centrum, Zuidoost, Westpoort en Zuideramstel hebben verreweg de grootste kantooroppervlakte. De grootste absolute leegstand bevindt zich in de stadsdelen Amsterdam Zuidoost, Westpoort en het Centrum. Dit zijn de gebieden waar de gemeente op zou moeten focussen.

Na het scannen van de structureel leegstaande kantoorgebouwen in Amsterdam op de geschiktheid en financiële haalbaarheid voor transformatie naar woningen, is gebleken dat ruim een kwart hiervoor in aanmerking komt. Dit betekent dat door transformatie de huidige structurele leegstand kan zakken van 12% naar 8%, een aanzienlijke afname (van 779.000 m<sup>2</sup> naar 557.448 m<sup>2</sup>). Als de huidige nieuwbouwplannen voor kantoorgebouwen worden voortgezet zonder onttrekking aan de markt

**FIGUUR 5 ► MOGELIJK TE REALISEREN WONINGEN PER STADSDEEL**



### LEGENDA

AANTAL WONINGEN TE REALISEREN

0 - 29	101 - 200
30 - 60	201 - 1.100
61 - 100	

**BRON:** MAP MATERIAL - GEMEENTE AMSTERDAM  
GEO EN VASTGOEDINFORMATIE

**DATA:** DTZ ZADELHOFF  
REAL ESTATE & HOUSING, TU DELF

van de bestaande kantoorgebouwen, ontstaat het probleem opnieuw. De transformatie van deze kantoorgebouwen levert ongeveer 3.000 extra woningen op. Daarnaast levert transformatie in Amsterdam een betere dynamiek en diversiteit op de woningmarkt. Het grotere aanbod vermindert tevens de druk op de woningmarkt.

De krapte op de woningmarkt en de beperkte mogelijkheid tot het toevoegen van woningen binnen de bestaande stadsgrenzen zijn succesfactoren die transformatie in Amsterdam bijzonder interessant maken. Andere steden en gebieden waar deze factoren ook aanwezig zijn, zijn zeker de moeite waard om op transformatiepotentie te onderzoeken, hierbij kan men denken aan steden als Utrecht.

## OVER DE AUTEURS

**Ir. Ralph Muller** is eind 2008 afgestudeerd aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft met het onderwerp de “De Amsterdamse Transformatiemarkt” en heeft daarmee de IVBN-scriptieprijs 2009 gewonnen. Daarnaast is hij als toegevoegd onderzoeker werkzaam bij de afdeling Real Estate & Housing van de TU Delft.

**Hilde Remøy MSc**, is werkzaam bij de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde, TU Delft. Zij werkt

aan een promotieonderzoek naar de oorzaken van leegstand van kantoorgebouwen, mogelijkheden tot transformatie van leegstaande kantoorgebouwen, en maatregelen om in de toekomst problemen met leegstand en herbestemming te reduceren.

**Drs. ing. Jo Soeter** is als universitair hoofddocent Bouweconomie verbonden aan de afdeling Real Estate & Housing van de TU Delft. Zijn onderzoeksdomein is Bouw- en voorraadeconomie.

## LITERATUUR

- Dienst Wonen Amsterdam (2005), Wonen in Amsterdam, deel 1, 2 & 3
- Dynamis (2007), Sprekende cijfers: Woningmarkten deel 1, Amersfoort
- DTZ Zadelhoff (2008), Factsheet kantorenmarkt Amsterdam,
- Soeter, J.P., Koppels, P.W. (2008) The shake out of the office market, ERES Convention, Krakau
- Soeter, J.P. Muller, R.G. (2008), Recycle, Stop de leegstandsmachine, in BOSS Magazine, RE&H, TU Delft
- Vijverberg, G.A.M. (1998), Huisvestingsbeleid van bankenorganisaties. Proef vaststellen huisvestingsscenario's kantoorgebouwen ABN AMRO, GWK en ING. Kantorenmarkt 4. Delft, DUP
- Voordt, D.J.M., van der, Geraedts, R., Remøy, H. & Oudijk, C. (2007), Transformatie van kantoorgebouwen: Thema's, actoren, instrumenten en projecten, 010, Rotterdam.

## BRONNEN

De data voor dit onderzoek zijn verzameld ten behoeve van de lopende TU Delft promotieonderzoeken van H.T. Remoy (Structural Vacancy of Office Buildings) en van P.W. Koppels (Form, Function, Finance & Future). Wij danken DTZ Zadelhoff en de Kantorenloods van Amsterdam voor het beschikbaar stellen van aanbod- en transactiedata.