



De Amsterdamse transformatiemarkt

Opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie

Ralph Muller



Juryrapport

Het niveau van de scripties is de afgelopen jaren snel gestegen en blijft hoog. We zitten ongeveer aan de top van de kwaliteitscurve. Dat betekent dat het niveau ook niet veel verder omhoog kan. Zoals we de afgelopen jaren al hebben waargenomen, wordt niet alleen de vastgoedmarkt complexer, grootschaliger en bij tijden zeer veel onzekerder, maar ook de scripties haken hier inhoudelijk en qua diepgang bij aan. Steeds meer scripties zijn ook direct of middellijk operationeel en/of beleidsmatig bruikbaar. Chapeau dus voor de opstellers en onderzoekers. Chapeau ook voor de meelijdenden thuis. Chapeau ook voor de scriptiebegeleiding vanuit de onderwijsinstellingen. Die straalt doorgaans toewijding en scherpheid uit. De scripties dragen, in verrassend veel gevallen, wederom bij aan meer informatie, meer transparantie, meer onderbouwing van vastgoedmechanismen. En leveren dus, zo denken wij heel ambitieus, hun eigen bijdrage aan de professionaliteit, transparantie en het innovatieve element van de vastgoedmarkt.

De winnaar van de Scriptieprijs 2009 is geworden Ralph Muller, met zijn scriptie getiteld: "De Amsterdamse transformatiemarkt" met als ondertitel "Opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie". Hoe indringender en actueler kan het nog dan dit thema? Grote relevantie: welke potentie bezit de leegstand in de kantorenmarkt, in dit geval de Amsterdamse, om omgezet te worden naar andere rendabele bestemmingen? In het bijzonder naar woningbouw? Velen hebben zich daar al over uitgesproken, velen hebben geprobeerd de omzettingspotentie in kaart te brengen en in cijfers uit te drukken. Velen hebben zich uitgelaten over de financierings- en rendement/risicovragen rond omzettingen. Vooral waar het gaat om de posities van institutionele beleggers en corporaties.

Ralph heeft naar de mening van de jury uiterst zorgvuldig de financiële haalbaarheid van omzetting ingevuld en vormgegeven. Heel overtuigend ook, compact, helder en plezierig leesbaar. En vooral in de praktijk direct bruikbaar. Een geloofwaardige analyse, op Amsterdams niveau, van de volume- en kwaliteitsmatching tussen de woningvraag en het kantorenaanbod.

De door Ralph niet behandelde componenten van de omzettings-case betreffen de bouwtechnische en functionele haalbaarheid. Daardoor is deze uitstekende studie nog niet volledig om ingezet te worden op omzettingsoperaties. De studie is een indringende uitnodiging tot een aanvulling op bouw fysiek en functie.

Misschien een hele mooie klus voor Ralph zelf bij het grondbedrijf van de gemeente Amsterdam of bij een vooral grote lokale corporatie. Maar jongeren als Ralph zijn zo goed dat die op het moment van uitspreken van deze suggestie allang een baan hebben.

De jury acht het goed mogelijk dat het inmiddels ietwat ge-apatiseerde debat over herbestemming van kantoorgebouwen door Ralph's studie weer nieuw leven wordt ingeblazen.

Tot slot, dit indrukwekkende onderzoek is niet alleen innovatief op vastgoedgebied. Ralph ontpopt zich ook als Nederlandse taalinnovator. We hebben als jury tussen de moeilijke materie door wat afgelachen over: uithollen, aanpuisten, optoppen, opdikken en indikken. Uitdikken hebben we niet gevonden.

Voor de Scriptieprijs 2009 waren naast de winnaar genomineerd Ronald Jansen, die bij de TU Eindhoven en bij Annexum een scriptie schreef over Europees hotelvastgoed en Michel Knoppel, die bij de Universiteit van Amsterdam een scriptie schreef over "International Contagion in the Housing Market. Genomineerd worden voor de juryprijs is al de hoofdprijs, en die hebben jullie alle drie gewonnen. De uiteindelijke prijs is een verbijzondering daarvan. De jury heeft, na een wederom moeilijke afweging tussen drie geweldige werkstukken, gekozen voor het werkstuk van Ralph Muller over herbestemming van kantorenleegstand en daarmee is Ralph de winnaar van de IVBN Scriptieprijs 2009. De jury en het bestuur van de IVBN feliciteren hem van harte. Bijgaande publicatie is een samenvatting van de winnende scriptie.

Voorzitter van de jury,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C.L. Worms', with a long, sweeping horizontal line extending to the right.

Drs. C.L. Worms RBA

I. Inleiding

Een van de grote problemen waar de stad Amsterdam tegenwoordig mee te kampen heeft is de enorme leegstand om de kantorenmarkt. Aan de andere kant staat de woningmarkt onder grote druk. Nu lijkt het zo logisch om deze twee problemen aan elkaar te koppelen maar waarom vinden er dan tot op heden nauwelijks transformatie plaats?

Dit onderzoek is verricht om de transformatiepotentie van Amsterdam in beeld te brengen en hiermee een oplossingsrichting te realiseren voor gemeente, kantoor-eigenaren met structurele leegstand en woningzoekers in de Amsterdamse regio. Deze groepen kampen allemaal met de twee hiervoor genoemde problemen.

Transformatie wordt om verschillende redenen maar in geringe mate toegepast. De twee grootste zijn de over het algemeen slecht te begroten kosten en opbrengsten van deze projecten. Dit wordt veroorzaakt door de geringe ervaring met transformatieprojecten en de bestaande discrepantie tussen de wereld van belegger en ontwikkelaar voor een vaak niet te overbruggen gat bij de verwervingsonderhandelingen van de grond plus huidige opstal.

In dit onderzoek zijn de opbrengstgeneratoren onderzocht. Hieruit is naar voren gekomen dat de locatie, de mogelijkheid tot oppervlakteverandering -zoals op-toppen en aanbouwen- en het toevoegen van een plintfunctie de opbrengst in zeer positieve zin kunnen beïnvloeden.

Met deze resultaten als input is het structureel leegstaande kantorenbestand van de stad Amsterdam onderworpen aan een grondige scan op de geschiktheid voor woningen op de locaties en de gebouwen waar deze leegstand plaats vindt. Daarbij is per object bepaald wat voor de eigenaar het beste investeringsalternatief is. De keuze hierbij bestaat uit: doorexploiteren in de huidige vorm, renoveren –aantrekken van nieuwe huurders–, transformatie van het kantoorgebouw naar woningen en het slopen van het bestaande gebouw en een nieuw woon(multifunctioneel)gebouw ter plaatse ontwikkelen.

Na analyse van de investeringsberekeningen is gebleken dat 67 gebouwen van de in totaal 228 gebouwen financieel haalbaar te transformeren is. Dit betekent een afname van de structurele leegstand met ruim 28% (228.000 m² VVO). Het aantal woningen dat hierdoor kan worden toegevoegd aan de Amsterdamse voorraad ligt rond de 3.000 natuurlijk afhankelijk van het gemiddelde woning-oppevlak.

In dit onderzoek wordt onderzocht welke vraageigenschappen (woningmarkt) en aanbodeigenschappen van leegstaande kantoren bij elkaar komen (fitness for use) om een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren, en om de transformatiepotentie van Amsterdam in kaart te brengen.

Probleemstellingen

- Er is weinig bekend over de opbrengstgeneratoren van transformatieprojecten.
- De transformatiepotentie van de stad Amsterdam is onbekend.

Onderzoeksvraag

Welke factoren hebben invloed op de opbrengst van transformatieprojecten, en daarmee op de financiële haalbaarheid van deze projecten? En wat is met gebruik van deze opbrengstgeneratoren de transformatiepotentie van Amsterdam?

Afbakening

Het onderzoek is afgebakend op:

- het financiële aspect binnen de haalbaarheid van transformatie van leegstaande kantoorgebouwen,
- de bestemming wonen (naast plintfuncties),
- de stadsregio Amsterdam.

2. Opbrengstgeneratoren

Opbrengsten uit verkoop en verhuur bepalen samen met de bouwkosten en de verwervingskosten (van grond plus bestaande opstallen) de financiële haalbaarheid van transformatieprojecten. De opbrengst is afhankelijk van locatie- en gebouweigenschappen die samen zorgen voor het specifieke vestigingsklimaat. Ieder vestigingsklimaat is geschikt voor één of meerdere doelgroepen. Daarbij hebben verschillende doelgroepen verschillende budgetten voor huisvesting.

2.1 Locatie- en gebouweigenschappen

De locatie- en gebouweigenschappen die onderzocht zijn in dit onderzoek zijn bepaald aan de hand van de transformatiepotentiometer¹ en de Real Estate Norm² (REN).

Locatie-eigenschappen

- Locatietyping: ligt het gebouw in een woonwijk, stadscentrum of kantorenlocatie?
- Sociaal imago: gemiddeld inkomen van de omwoners, mix van eigendomsectoren (huur- koopwoningen), tevredenheid omwonenden, mate van overlast door vervuiling en lawaai en het onderhoudsniveau (gebouwen en openbare ruimte).
- Levendigheid: combinatie van locatietyping en voorzieningsniveau.
- Groenkarakter: aanwezigheid van groenvoorzieningen in de nabije omgeving van het gebouw.
- Voorzieningen: aanwezigheid van voorzieningen (winkels, horeca, recreatieve- en medische voorzieningen).
- Bereikbaarheid OV/auto: aanwezigheid (afstand) van haltes en stations evenals aansluiting van snelwegen in de nabije omgeving.
- Parkeren: parkeergelegenheid en parkeernorm (overdekte garage, afgesloten parkeergelegenheid, openbare parkeergelegenheid, aantal parkeerplaatsen per woning).

Gebouweigenschappen

- Plintfunctie: gebruik van plintfunctie.
- Woningmarktsegment: eigendomsectoren woningen (huur/koop).
Huur: goedkoop (< € 621,73), middelduur (€ 673-982), duur (> € 982).
Koop: goedkoop (< € 135.000) / middelduur (€ 135.000 - 270.000) / duur (> € 270.000)³. (Deze waarden zijn bepaald aan de hand van bereikbare hypotheeklasten van de bevolking op basis van 4,5 x het inkomen per huishouden).
- Woningtype: eengezinswoning, meergezinswoning, aantal kamers.
- Horizontale ontsluiting: buitengalerij, binnengalerij, enkelcorridor, dubbelcorridor, centrale kern.
- Buitenruimte: balkon, loggia, serre, (dak)terras.

¹ Transformatiepotentiometer van Geraedts en Van der Voordt (2007)

² Stichting REN Nederland

³ Dienst Wonen Amsterdam, (2005), Amsterdamse Koopwoningen voor de gevarieerde markt

- Uitzicht en inijk: mate van vrij uitzicht en inijk van woning.
- Bezonning: mogelijk directe zonuren op woning.
- Oppervlakteverandering: mogelijkheid tot het veranderen van het BVO van het gebouw (opdikken, aftoppen, uithollen, aanpauzen, Bovenkamers, op-toppen, aankoppen, uitplinten).
- Bouwbesluit: bestaande bouw of nieuwbouw.

2.2 Cases

Om de invloed van de verschillende locatie- en gebouweigenschappen op de opbrengst te bepalen is ex-post onderzoek uitgevoerd op gerealiseerde transformatieprojecten. Omdat het aantal gerealiseerde transformatieprojecten in Amsterdam te klein is, is onderzoek verricht op gerealiseerde projecten in Nederland. In tabel 1 staan de onderzochte projecten vermeld.

Opbrengsten en kosten

Van de 20 projecten is de opbrengst achterhaald. Deze komen deels voort uit directe verkoop deels worden de opbrengsten bepaald door contant gemaakte toekomstige huuropbrengsten. Bij sommige projecten is een van wonen afwijkende functie in de plint (begane grond) van het gebouw aanwezig (plintfunctie), de waarde hiervan is ook bepaald door contant gemaakte toekomstige huuropbrengsten.

Projectnaam	Locatie	Bouwjaar	Oorspronkelijke m ² BVO	Jaar van transformatie	m ² BVO Nieuw	Totale opbrengsten	Opbrengst per m ²
A. Plaats Royaal	Amsterdam	1969	5.630	1999	5.630	€ 7.851.000,00	€ 1.394,49
B. Sloterstyn	Amsterdam	1965	3.794	2007	4.885	€ 25.449.211,00	€ 5.209,66
C. De Stadhouders	Alphen aan de Rijn	1974	5.500	2005	7.500	€ 12.530.000,00	€ 1.670,67
D. De Grote Enk	Arnhem	1956	8.649	2006	8.649	€ 14.203.929,00	€ 1.642,26
E. Bloomingdale	Bloemendaal	1935	11.375	2006	11.815	€ 42.817.035,00	€ 3.623,96
F. Bodelgrave	Bodegrave	1965	1.740	2005	2.012	€ 3.441.096,00	€ 1.710,29
G. Delft Instruments	Delft	1964	1.900	1998	1.900	€ 1.475.984,00	€ 776,83
H. Billitongebouw	Den Haag	1938	6.830	2004	7.315	€ 12.510.000,00	€ 1.710,18
I. De Hogenhout	Den Haag	1929	8.795	1997	8.795	€ 11.968.000,00	€ 1.360,77
J. Parraschool	Den Haag	1925	1.800	2007	2.275	€ 3.891.148,00	€ 1.710,39
K. Hof ter Hage	Den Haag	1935/1967	22.000	1998	25.000	€ 37.236.823,00	€ 1.489,47
L. Residentie Hoog Banka	Den Haag	1968	1.700	2006	1.900	€ 3.529.500,00	€ 1.857,63
M. Wilhelminasteate	Diemen	1969	6.700	2007	8.500	€ 19.262.321,00	€ 2.266,16
N. Granida	Eindhoven	1958	7.800	2005	7.800	€ 14.633.811,00	€ 1.876,13
O. Residentie De Deel	Emmeloord	1959	1.980	1999	2.154	€ 2.160.000,00	€ 1.002,79
P. Twentec Residentie	Enschede	1960	11.942	2002	12.402	€ 21.007.174,00	€ 1.693,85
Q. Head Quarters 023	Hoofddorp	1987	3.100	2006	3.100	€ 7.257.000,00	€ 2.340,97
R. Arcade	Leidschendam	1972	15.000	2002	19.286	€ 24.251.940,00	€ 1.257,49
S. Labdiek	Losser	1980	2.042	2004	2.899	€ 4.032.303,00	€ 1.390,93
T. Churchilltorens	Rijswijk	1970	24.400	1999	24.840	€ 21.502.406,00	€ 865,64

Tabel 1, Opbrengsten van gerealiseerde transformatieprojecten

Opbrengsten per project

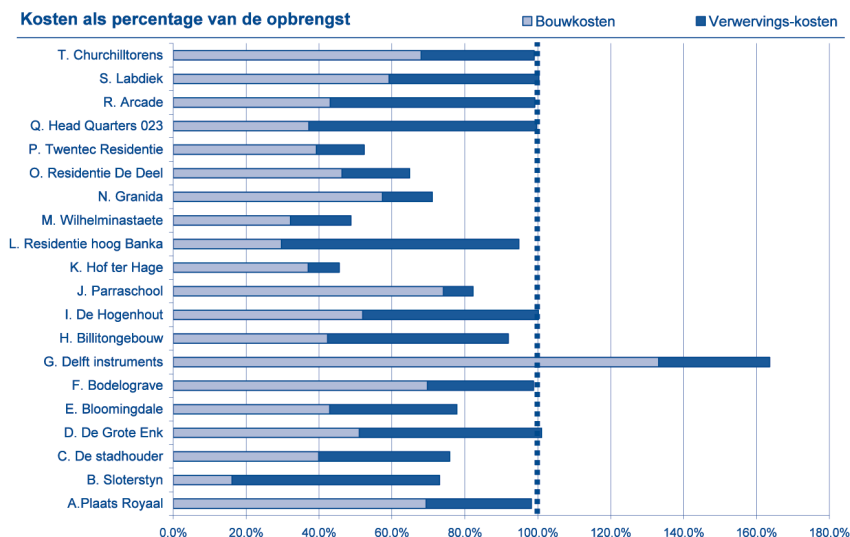
De opbrengst per project hangt af van de woningvraag op de locatie en het uitvoeringsniveau van de woning. Hier komt een m² prijs uit voort. Deze m² (BVO) prijs verschilt per woningmarktsegment door verschillende gebouweigen-

schappen. De combinatie van deze beide factoren zorgt voor een bepaalde opbrengst. De opbrengsten van de 20 cases (zie tabel 1) zijn niet zonder meer met elkaar te vergelijken. Na indexatie naar het zelfde prijspeil zijn de opbrengsten echter nog steeds niet te vergelijken vanwege de grote invloed van de locatie op de opbrengst. Daarom is per geval bepaald wat de invloed is van de verschillende locatie- en gebouweigenschappen op de opbrengst.

Bouwkosten en verwervingskosten

Woningen in de vrije sector brengen meer op dan woningen in de sociale sector. Elk marktsegment heeft zijn eigen kwaliteit en uitrusting van de woning. De kosten van de woning stijgen door het gebruik van kostbare materialen en het uitrusten van de woning met extra's, zoals vloerverwarming, centraal stofzuig-systeem, etc, etc.

Om de bouwkosten te kunnen vergelijken zijn ze geïndexeerd naar het prijspeil 2007. Na indexering blijken de bouwkosten per m² BVO behoorlijk te verschillen. Van de onderzochte transformatieprojecten lopen de bouwkosten per m² BVO uiteen van € 573 tot € 1617, terwijl het bij deze twee uiterste in beide gevallen gaat om luxe appartementen met verkoopprijzen boven de € 500.000. Dit heeft te maken met de bestaande constructie en de aanpassingen die nodig zijn geweest om de woningen te realiseren. De gemiddelde bouwkosten van de onderzochte transformatieprojecten komen uit op ongeveer € 920 per m² BVO.



Figuur 1, Investeringskosten als percentage van de opbrengst

Van de onderzochte projecten zijn naast de bouwkosten de verwervingskosten achterhaald om de investeringskosten kunnen bepalen. In figuur 1 zijn deze kosten weergegeven als percentage van de opbrengst. Uit Figuur 1 blijkt dat één project met een duidelijk verlies is ontwikkeld. Bij 8 projecten bedragen de

kosten nagenoeg 100% van de opbrengst. Zeer waarschijnlijk zijn deze projecten, waarbij de totale investeringskosten en de totale opbrengsten zo dicht bij elkaar liggen, ontwikkeld met een residuele grondwaarde (verwervingswaarde voor grond + opstal). Twee projecten, Hoog Banka en het Billitongebouw zijn waarschijnlijk ook op de residuele waarde aangekocht, omdat de totale investeringskosten minder dan 10% afwijken van de totale opbrengsten. De overige projecten zijn met een redelijke (+15%) tot zeer grote winst (240%) ontwikkeld. Deze projecten zijn onderdeel van grootschalige projecten waarvan maar een deel van de begroting inzichtelijk was.

2.3 Opbrengstgeneratoren

Om de invloed van de verschillende variabelen op de opbrengsten te analyseren wordt gebruik gemaakt van een cross-case analyse⁴ (Miles & Huberman, 1994). Deze analyse bestaat uit 3 stappen, waarin mogelijke verbanden worden aangegeven tussen locatie- en gebouweigenschappen en de verschillende marktsegmenten, waarvan de opbrengst afhankelijk is.

Om woningen te realiseren in het dure segment mag het kantoorgebouw niet op een bedrijventerrein (kantorenlocatie) liggen. De vereiste kwaliteiten van de locatie zijn verder vrij uiteenlopend en doelgroepafhankelijk. Hetzelfde geldt voor veel van de gebouweigenschappen, zoals een plintfunctie, de omvang van het gebouw en het woningtype (aantal kamers). Bij woningen in het dure segment is veelal een centrale kern toegepast. Als buitenruimte hebben het balkon, het terras en dakterras de voorkeur boven een loggia en/of serre. Het uitzicht dient minimaal matig te zijn, afhankelijk van de doelgroep. Inkijk wordt bij alle segmenten als een groot nadeel gezien. De bezonning van het gebouw dient redelijk tot goed te zijn voor het dure woningmarktsegment.

De variabelen die in positieve zin in meer of mindere mate invloed hebben op de realiseerbare opbrengst (de opbrengstgeneratoren) zijn hieronder vermeld. De mate van invloed wordt aangegeven door ++ veel invloed, + weinig invloed.

Locatietypering	++	Buitenruimte	+
Oppervlakteverandering	++	Uitzicht	+
Plintfunctie	++	Inkijk	+
Sociaal imago	+	Bezonning	+
Horizontale ontsluiting	+	Parkeren	+

De overige variabelen blijken uit de analyse doelgroepafhankelijk te zijn. De variabele 'bouwbesluit' is geen opbrengstgenerator maar een variabele waarmee kosten bespaard kunnen worden.

⁴ Miles, M.B., Huberman, A.M. (1994), *Qualitative Data Analysis*, SAGE, Londen

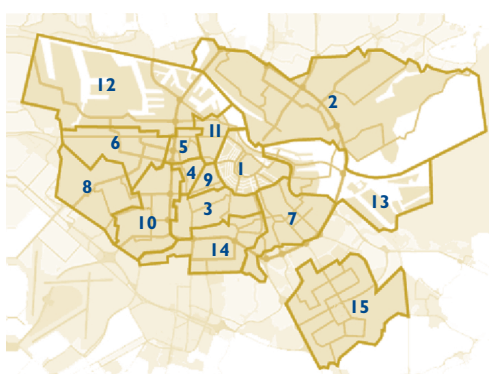
3. Woningmarkt Amsterdam

3.1 Situatie

De woningvoorraad van Amsterdam groeit. De woningvoorraad is tussen 1995 en 2007 gestegen met 25.488 woningen tot een totaal van 379.302 woningen, dat betekent groei van 7,2%. De 5 grootste stijgers hier zijn Zeeburg, Osdorp en Slotervaart. In absolute aantallen blijven het Centrum en Oud-Zuid de grootste voorraad houden.

De stadsdelen van Amsterdam:

- 1 Centrum (A)
- 2 Amsterdam-Noord (N)
- 3 Oud-Zuid (V)
- 4 De Baarsjes (J)
- 5 Bos en Lommer (H)
- 6 Geuzenveld/Slotermeer (P)
- 7 Oost/Watergraafsmeer (U)
- 8 Osdorp (Q)
- 9 Oud-West (D)
- 10 Slotervaart (R)
- 11 Westerpark (C)
- 12 Westpoort (B)
- 13 Zeeburg (G)
- 14 Zuideramstel (W)
- 15 Amsterdam Zuidoost (T)



De enorme groei van Zeeburg is veroorzaakt door de realisatie nieuwe eilanden, bestemd voor nieuwbouw in het IJmeer. In Osdorp is in de jaren '90 aan de westzijde een uitbreiding gerealiseerd (de Aker), daarnaast heeft er dit stadsdeel in de jaren 2000-2007 indikking plaatsgevonden. In het centrum zijn veel woningen toegevoegd door op het Java-eiland te bouwen. Daarnaast zijn er veel woningen gesplitst. In de stadsdelen Westpoort en Zuidoost is een daling waar te nemen in de woningvoorraad in de periode 1995-2007 van respectievelijk 2,9% en 4,4%.

Woningvoorraad naar eigendom	1999		2001		2003		2005		2007	
Koopwoningen	64.000	17,4%	72.000	19,4%	80.000	21,3%	89.800	23,9%	93.074	24,5%
Corporatiewoningen	201.000	54,8%	206.000	55,5%	206.000	54,9%	202.550	53,8%	191.215	50,4%
Particuliere huurwoningen	102.000	27,8%	93.000	25,1%	89.000	23,7%	83.900	22,3%	95.013	25,0%
Totaal	367.000	100,0%	371.000	100,0%	375.000	100,0%	376.250	100,0%	379.302	100,0%

Tabel 2, Woningvoorraad naar eigendomsectoren 1999-2007. (Bron: O+S, januari 2007)

Verdeling eigendomsectoren

De woningmarkt is onder te verdelen naar de eigendomsectoren 'koopwoningen', 'corporatiewoningen' en 'particuliere huurwoningen'. In tabel 2 zijn de verhoudingen weergegeven in de woningvoorraad naar eigendom. Hieruit valt af te leiden dat het aandeel van koopwoningen in de periode 1999-2007 is gestegen. Het aandeel particuliere huurwoningen is vergeleken met 1997 licht afgenomen evenals het aandeel corporatiewoningen. Er blijkt dus een

herverdeling plaats te vinden, het aandeel koopwoningen stijgt ten koste van het aandeel huurwoningen (particulier en corporatie). Dit blijkt niet alleen in aandeel zo te zijn maar ook in absolute aantallen.

Deze verschuiving is een direct gevolg van het in het begin van de jaren '90 gewijzigde woningmarktbeleid van de gemeente. De herverdeling vindt plaats om de woningmarkt gevarieerder te maken en beter aan te laten sluiten op de vraag (Gemeente Amsterdam 2005). In 1995 bestond de woningvoorraad van Amsterdam voor 11% uit koopwoningen, dit is in 2007 gestegen tot 24,5%. Verwacht wordt dat met de doorgaande veranderingen rond 2010 tussen de 30 en 33% van de woningvoorraad koopwoning zal zijn. Deze verschuiving van eigendom wordt veroorzaakt door een drietal oorzaken:

- nieuwbouw koopwoningen (28,1%)
- verkochte particuliere huurwoningen (24,2%)
- verkochte corporatiewoningen (47,7%)

3.2 Beleid en doelstellingen gemeente Amsterdam

De gemeente Amsterdam heeft 3 projectgroepen in het leven geroepen om haar doelstelling om de Amsterdamse woningmarkt gevarieerder te maken op het gebied van eigendomsectoren en woningtypen, om zo de mogelijkheid tot doorstroming te vergroten.

Deze bouwprojecten zijn onderverdeeld in: Stedelijke Vernieuwingsprojecten, Grootstedelijke projecten en Overige projecten. Transformatie van kantoorgebouwen behoort in eerste instantie tot de "Stedelijke vernieuwings-projecten" en de "Overige projecten".

De gemeente Amsterdam heeft een meerjaren ontwikkelingsprogramma opgesteld (programma Stedelijke Vernieuwing) voor de periode 2005-2009⁵ (Dienst Wonen, 2004). Dit plan beschrijft de ambities van Amsterdam voor het toevoegen van woningen binnen het bestaand bebouwde gebied.

De gemeente Amsterdam geeft aan dat het vooral mikt op het creëren van een betere balans tussen de vraag en aanbod op het gebied van wonen. Dit resulteert in het beleid dat de verhouding huur/koop moet veranderen. Het beleid hierbij is om onder andere koopwoningen en dure huurwoningen bij te bouwen en het omzetten van huurwoningen in koopwoningen.

De stadsdelen van Amsterdam worden verdeeld in 3 verschillende ambitieniveaus:

- Ontwikkelingsgebieden (Amsterdam Noord, Zuidoost, Osdorp, Slotervaart, Bos en Lommer en Geuzenveld-Slotermeer)
- Aandachtsgebieden (Westerpark, de Baarsjes, Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg)
- Basisgebieden (Centrum, Oud West, Oud Zuid, Zuideramstel)

In totaal is er volgens het beleid van de gemeente in de periode 2005-2009 ruimte voor 24.895 woningen binnen het bestaande bebouwd gebied. De ambitie om dit

⁵ Dienst Wonen Amsterdam (2004), *Programma Stedelijke Vernieuwing, periode 2005-2009, Amsterdam*

te verwezenlijken reikt verder dan de mogelijkheden binnen de termijn 2005-2009. In de eerste 3 jaar van deze periode is pas 32% van het totaal toe te voegen woningen gerealiseerd. De ruimte voor transformatie is door de beleidsplannen van de gemeente en de achterblijvende nieuwbouw nog vrij groot.

3.3 Opbrengsten

Het aandeel van de verkochte appartementen binnen het totaal aantal verkochte woningen is de laatste jaren flink aan het stijgen. In 2002 was het aandeel van appartementen binnen het totaal 19,6%, in 2006 was dit 43,3%. Het aandeel is in 4 jaar tijd ruim verdubbeld. Dit geeft aan dat de markt voor appartementen groeit. Ondanks deze groei blijven de prijzen van appartementen stijgen, dit betekent dat de vraag naar appartementen nog steeds toeneemt. De invloed van de financiële en economische crisis zal een dempend effect hebben op de prijsstijgingen en de groei van het aantal verkochte appartementen de komende jaren. Door de grote aantrekkingskracht van Amsterdam is te verwachten dat bij economisch herstel de verkoop weer zal aantrekken.

Door de toenemende krapte op de markt voor appartementen zijn de prijzen tot medio 2008 hard gestegen. De laatste cijfers van het NVM duiden op een lichte afname van de verkoopprijzen. In welke mate dit zal doortrekken in 2009-2010 is nog de vraag. Bij economisch herstel zal de economie getemperd worden door een stijgende rente, dit heeft waarschijnlijk ook een dempend effect op de prijsstijging van woningen.

Aangezien de meeste woningen in transformatieprojecten appartementen betreffen, ontstaan hierdoor grote kansen voor transformatie van kantoorgebouwen in Amsterdam. De komende jaren zullen er weinig appartementen gerealiseerd worden in de bestaande bebouwde omgeving binnen Amsterdam. Hierdoor zal de vraag naar appartementen in de bestaande stad blijven groeien. De vraag naar woningen is het grootst in de stadsdelen Centrum en om het centrum liggende stadsdelen zoals Oud-Zuid, Zuideramstel en Oud-West. De stadsdelen aan de buitenkant van de stad hebben een lagere vraag naar woningen. Door het relatief grote aanbod van woningen in deze gebieden, en de voor grote groepen bewoners minder aantrekkelijke locatie-eigenschappen, stijgen de prijzen hier minder hard dan in en rond het centrum van de stad Amsterdam.

Uit cijfers over de opname blijkt dat kopers de voorkeur hebben voor nieuwbouw. Dit komt voornamelijk door het feit dat de woning vrij op naam kan worden gekocht –in feite vaak een grotere woning gekocht kan worden-. Volgens de meest recente cijfers liggen appartementen met 3 kamers (80-120m²) met goede buitenruimte (balkon, (dak)terras) het best in de markt.

Om de mogelijke opbrengst per stadsdeel te bepalen zijn transactieprices in deze gebieden verzameld. Hierbij zijn woningen met verschillende locatie- en gebouweigenschappen verzameld welke invloed hebben op de opbrengst. Aan de hand van de verzamelde transactieprices kan de verkoopopbrengst bepaald worden. Omdat locatie en gebouweigenschappen behoorlijk kunnen verschillen zijn de genoemde bedragen gemiddelden, de bandbreedte is ongeveer + en - 30%. In stadsdeel Westpoort hebben geen transacties plaatsgevonden in 2007, hierdoor

is er in dit stadsdeel geen potentiële opbrengst te bepalen. De stadsdelen Centrum en Oud-Zuid hebben de hoogste gemiddelde opbrengst per m². De opbrengst is het laagst in de stadsdelen Amsterdam Noord, Slotervaart, Osdorp, Geuzenveld-Slotermeer en Zuidoost. Gemiddelde opbrengst per stadsdeel is:

Oud-Zuid	(€ 4.900/m ² GBO)	De Baarsjes	(€ 3.653/m ² GBO)
Centrum	(€ 4.769/m ² GBO)	Bos en Lommer	(€ 3.351/m ² GBO)
Oud-West	(€ 4.329/m ² GBO)	Amsterdam Noord	(€ 2.745/m ² GBO)
Zeeburg	(€ 4.051/m ² GBO)	Slotervaart	(€ 2.657/m ² GBO)
Westerpark	(€ 4.036/m ² GBO)	Osdorp	(€ 2.625/m ² GBO)
Oost/Watergraafsmeer	(€ 4.007/m ² GBO)	Geuzenveld-Slotermeer	(€ 2.501/m ² GBO)
Zuideramstel	(€ 3.830/m ² GBO)	Zuidoost	(€ 2.218/m ² GBO)

Binnen de stadsdelen kunnen grote verschillen bestaan in mogelijke opbrengst per m². Zo heeft in het centrum de 17e eeuwse grachtengordel de hoogst potentiële opbrengst. In Oud-Zuid is de potentiële opbrengst het hoogst in het noordelijke deel en in Zeeburg het westelijk deel.

Opbrengst plintfuncties

De vraag naar voorzieningen zoals winkels, scholen en culturele, sport- en recreatievoorzieningen komt voort uit het bestaande aanbod en de tevredenheid hierover. Naarmate dit aanbod lager wordt gewaardeerd (dit uit zich in tevredenheidsonderzoeken van de gemeente Amsterdam)⁶, kan dit betekenen dat het aanbod niet toereikend is. Daarnaast kan het betekenen dat het aanbod niet de gewenste kwaliteit heeft. In beide gevallen biedt dit mogelijkheid om nieuwe voorzieningen toe te voegen. Hierbij is het belangrijk te letten op wat de gebruiker waardeert. De functie, de kwaliteit en de locatie van de voorziening dienen hierbij afgewogen te worden. De huurprijzen van verschillende mogelijke plintfuncties verschillen hierdoor nogal. De huurprijs is niet alleen afhankelijk van de soort voorziening maar ook van de locaties. Winkels hebben de hoogste huurprijzen van de onderzochte functies, gevolgd door kantoorruimte en bedrijfsruimte. Voor overige functies als praktijkruimte en onderwijsfuncties zijn te weinig gegevens voor handen om een uitspraak te doen over de gemiddelde huurprijs per m².

Per object dient onderzocht te worden of er een mogelijkheid bestaat om een plintfunctie toe te passen bij transformatie. Dit is alleen het geval als de functie niet botst met de bovengelegen woonfunctie en als de opbrengst hoger is dan de opbrengst van woningen op de locatie.

De plintfunctie moet een toegevoegde waarde hebben op de totale opbrengst. Dit betekent dat de netto contante waarde van de opbrengsten van de investering met plintfunctie hoger dient te zijn dan zonder plintfunctie.

De plintfunctie kan wel een oplossing zijn voor de soms moeilijk te realiseren 1^e bouwlaag (begane grond) van het transformatieproject. Inkijk wordt verminderd bij het toepassen van een plintfunctie.

⁶ Dienst Wonen Amsterdam (2005), *Wonen in Amsterdam*

4. Structurele leegstand

4.1 Structurele leegstand

De leegstand van kantoorruimte in Amsterdam is groot, eind 2007 bedraagt deze ongeveer 18% van de totale voorraad⁷ (kantorenmonitor, 2008). Totaal is dit goed voor ruim 1,2 miljoen m² VVO aan kantoorruimte, verdeeld over ruim 800 objecten. Een deel van deze leegstand is structureel. Met de structurele leegstand wordt in dit onderzoek het kansarme en kansloze deel van de leegstand aangeduid. Dit deel van de leegstand zal ook bij een economische opleving niet opgenomen worden door de markt. Structurele leegstand kenmerkt zich door lange leegstaande perioden. Om deze structurele leegstand te scheiden van de totale leegstand wordt het huidige aanbod gefilterd op leegstandsduur. In dit onderzoek wordt de leegstand geselecteerd van 3 jaar of langer leegstaande kantoorruimte.

Dataverzameling

De dataverzameling is uitgevoerd aan de hand van een database van aangeboden vastgoed⁸. De dataverzameling is tot stand gekomen door observatie en interviews. Tijdens observaties zijn de gebouwen onderworpen aan een Checklist⁹ tijdens fysiek bezoek aan het gebouw en inzage van de bouwtekeningen bij het bouwarchief van de gemeente Amsterdam. Met de Checklist worden de locatie- en gebouweigenschappen alsmede de interne en externe technische staat en het uitvoeringsniveau van het object bepaald. Tijdens interviews is de achterliggende informatie verzameld zoals de huurprijzen en leegstandsduur. De uitvoering van de dataverzameling is onderdeel van 2 gaande promotieonderzoeken¹⁰ binnen de afdeling RE&H van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Daaraan toegevoegd is de database van de kantorenloods van Amsterdam. De Kantorenloods wil het omzetten van kantoren in andere functies als wonen, cultuur of onderwijs makkelijker maken. De loods heeft daarin een regisserende functie. Door transformatie te faciliteren hoopt de gemeente Amsterdam de steeds groeiende leegstand te beperken. Initiatieven voor transformatie moeten in eerste instantie van gebouweigenaren, beleggers en projectontwikkelaars komen (Gemeente Amsterdam). De Kantorenloods is ondergebracht bij het Ontwikkelingsbedrijf van Gemeente Amsterdam.

Structurele leegstand in Amsterdam

De structurele leegstand in Amsterdam bedraagt eind 2007 bijna 780.000 m² VVO. Dit is ongeveer 60% van de totale leegstand en 12% van de totale kantorenvoorraad van Amsterdam. De leegstand is verdeeld over 227 gebouwen. De aangeleverde gegevens van de Kantorenloods en de database van DTZ Zadelhoff zijn niet compleet wat betreft het beginjaar van de leegstand. Gebouwen waarvan het beginjaar niet bekend is, worden bij dit onderzoek

⁷ Kantorenmonitor (2008), Regio Amsterdam 2008, Amsterdam

⁸ Database BHH / Kantorenloods

⁹ Checklist opgebouwd aan de hand van de Real Estate Norm (REN)

¹⁰ Promotieonderzoek P.W. Koppels (Form, Function, Finance & Future) en H.T. Remøy (Structural Vacancy of Office Buildings).

buiten beschouwing gelaten omdat niet met zekerheid gezegd kan worden dat het structurele leegstand betreft. De leegstand verschilt per stadsdeel, daarom is het belangrijk om onderscheid te maken per stadsdeel.

Structurele leegstand per stadsdeel

De verschillen in leegstand worden bepaald door de verschillende karakters van de stadsdelen. De stadsdelen Centrum, Zuidoost, Westpoort en Zuideramstel hebben verreweg de grootste oppervlakte kantoorfunctie. De grootste absolute structurele leegstand bevindt zich in stadsdeel Zuidoost, de grootste relatieve structurele leegstand in stadsdeel Bos en Lommer (zie tabel 3).

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	779.255	6.532.000	11,9%	227

Tabel 3, Structurele leegstand en totale voorraad per stadsdeel. (Bron: DTZ, OGA)

De hoogste concentraties van leegstand in aantallen gebouwen liggen duidelijk in de stadsdelen Zuidoost en Westpoort.

Er kan gesteld worden dat de problematische structurele leegstand zich bevindt in de stadsdelen Zuidoost, Westpoort, Centrum, Zuideramstel, Bos en Lommer en Slotervaart. De overige stadsdelen hebben een relatief klein aantal m² structureel leegstaan. In Geuzenveld/Slotermeer en Osdorp neemt de leegstand wel een groot deel van het totaal in beslag.

Naar aanleiding van absolute leegstand lijken de stadsdelen Centrum, Zuidoost en Westpoort de grootste potentiële gebieden te zijn voor transformatie. Of de gebouwen geschikt zijn voor transformatie blijkt na toetsing op de vetocriteria afkomstig uit het bouwbesluit en de wet- en regelgeving voor woningbouw.

Na toetsing zal ook per stadsdeel te zien zijn hoeveel gebouwen en m² totaal er potentieel te transformeren zijn naar woningbouw en wat daardoor de afname kan zijn van de structurele leegstand.

5. Transformatiepotentie

5.1 Filter van structurele leegstand op vetocriteria

Structureel leegstaande gebouwen moeten voldoen aan een aantal randvoorwaarden, hierna vermeld als de vetocriteria. Het residu hiervan is mogelijkserwijs geschikt om te worden getransformeerd. Maar bij succesvol transformeren moet gelet worden op de locatie en het gebouw.

Vetocriteria

Eerst zijn de kantoorlocaties getoetst aan de milieutechnische randvoorwaarden, die verbonden zijn aan een woningbouwlocatie. Daarna zijn de gebouwen getoetst aan de vereiste minimale vrije verdiepingshoogte van 2,6 meter (afkomstig uit bouwbesluit). Het kantorenbestand eerst getoetst aan de normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevel bij woningbouw, waarna hetzelfde kantorenbestand is getoetst op de toelaatbare normen van de luchtkwaliteit bij woningbouw.

Toetsing op geluidsbelasting

De geluidsnormen voor nieuwe woningen zijn stringenter dan voor de bestaande voorraad. Het strengst is de norm van geluid afkomstig van industrie. Het maximaal toelaatbare geluid op de gevel is 55 dB, voor wegverkeer is dit 57 dB bij snelwegen en 70 dB bij wegverkeer en spoorwegverkeer.

Hierna zal eerst gefilterd worden op de norm voor geluid afkomstig van de (1) industrie (55 dB) gevolgd door de filtering op geluidsnorm voor (2) wegverkeer (57-70 dB) en (3) railverkeer (70 dB).

1 - Industrie (55 dB)

De industrie van Amsterdam is geconcentreerd op een aantal plaatsen waarbij het overgrote deel zich bevindt in stadsdeel Westpoort (B) en Osdorp (Q) door het geluid afkomstig van vliegverkeer. Van de 227 gebouwen liggen 66 gebouwen op bedrijventerreinen of binnen de oranje zone met een geluidsbelasting boven de 55dB, deze vallen af en zo blijven er 161 gebouwen over.

2 - Wegverkeer (snelweg 57 dB, weg 70 dB)

Voor het wegverkeer zijn er 2 geluidsnormen vastgelegd, 57 dB voor snelwegverkeer en 70dB voor gewoon wegverkeer. Op het filter op het geluid van wegverkeer vallen 25 gebouwen van de overgebleven 161 gebouwen af. 24 Gebouwen hiervan vallen af door te hoge geluidsbelasting door snelwegverkeer en maar 1 door gewoon wegverkeer. De meeste gebouwen vallen af in stadsdeel Zuideramstel, door geluid dat door de A10 zuid wordt geproduceerd. Ook in stadsdeel Zuidoost hebben enkele gebouwen een te hoge geluidsbelasting op de gevel om woningbouw mogelijk te maken. Na het filteren op de geluidsnorm voor woningbouw van wegverkeer blijven er 136 gebouwen over.

3 - Railverkeer (70 dB)

De geluidsnorm voor woningbouw van railverkeer is vastgelegd op 70 dB. Slechts 1 gebouw ligt in de kritieke zone (>70dB) waar woningbouw niet is

toegestaan. Dit gebouw ligt naast het Centraal Station van Amsterdam, hier is de geluidsbelasting veroorzaakt door het treinverkeer te groot. Hierdoor blijven er nog 135 gebouwen over na het toetsen op de geluidsnorm voor railverkeer. 1 Gebouw voldoet niet aan de geluidsnormen voor woningbouw omdat de piekbelasting te hoog is. Dit is een gebouw aan de Arena Boulevard 83-95. Het aantal overgebleven gebouwen na toetsing van de geluidsnormen is 134.

Toetsing op Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit dient zoals reeds is beschreven aan bepaalde waarden te voldoen wat betreft de concentratie van stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Op 10 plekken in Amsterdam met de hoogste waarden wordt dagelijks de stand bijgehouden van de gemiddelde concentraties per dag. Dit zijn locaties verspreid over Amsterdam. Uit de waarden blijkt dat de maximaal toegestane waarden wel af en toe worden overschreden. Daarbij zijn de maximale concentraties wel richtpunten voor 2010. Hieraan kunnen voorlopig geen gevolgen worden verbonden. De waarden zijn het hoogst rondom de A10 zuid (gemiddeld 50 µg/m³), de Haarlemmerweg tussen Geuzenveld/Slotermeer en Westpoort (gemiddeld 60 µg/m³), de A10 West (gemiddeld 60 µg/m³) en de Jan van Galenstraat (gemiddeld 50 µg/m³) ter hoogte van de A10.

Op enkele gebouwen aan de A10 West na vormen de hiervoor vermelde locaties met verhoogde concentraties stikstof en fijnstof geen belemmering voor het transformeren van de 149 overgebleven kantoorgebouwen.

Filter op vrije verdiepingshoogte

Na het filteren van de structureel leegstaande gebouwen aan de hand van de norm “minimale vrije hoogte 2,6 meter” blijven er 134 gebouwen over.

Geschikte gebouwen

Na het analyseren van de 227 structureel leegstaande gebouwen in Amsterdam op de wet- en regelgeving luchtkwaliteit en geluid en daarnaast op de minimale vereiste vrije hoogte van 2,6 meter blijven er 134 gebouwen over. Deze gebouwen zijn in eerste instantie geschikt om te transformeren. Hiermee wordt bedoeld dat de locaties volgens wet- en regelgeving¹¹ voor woningbouw geschikt zijn om er woningbouw te realiseren. Door het filter zijn 93 (±41%) van de structureel leegstaande gebouwen afgevallen.

5.2 Geschikte locaties

De locaties van de leegstaande gebouwen zijn behoorlijk verschillend. Het Centrum, Oud-Zuid, Osdorp en Zuidoost hebben verschillende locatie-eigenschappen. Sommige locaties zijn meer geschikt voor woningbouw dan andere, dit heeft invloed op de opbrengst van de woningen.

Stadsdeel Zuidoost: tussen de spoorlijn Amsterdam-Utrecht en de A2 bevindt zich het Bijlmer Arena kantorengedebied. Dit gebied huisvest de grootste leegstand

¹¹ Wet op geluidhinder (WgH), (1979) Wet milieubeheer (1979), milieukwaliteitseisen, art 5.2 wetwijziging 2007, voorschrift 2.1

van de stad Amsterdam. De locatie is zeer monotoon, er zijn hier voornamelijk kantoorgebouwen ontwikkeld. Voor woningbouw is dit gebied in de huidige situatie minder geschikt. Vooral ten zuiden van de Hoogoorddreef zijn er geen voorzieningen voor toekomstige bewoners van het gebied, daarbij zijn de spoorlijn en de snelweg 2 grote barrières die het gebied afsluiten van overige delen van stadsdeel Zuidoost. Om hier verandering in te brengen is ontwikkeling op grotere schaal (gebiedsontwikkeling) noodzakelijk.

Overige monotone locaties: enkele gebouwen bij de Zuidas bevinden zich in de huidige situatie nog in een monotone omgeving, in de toekomst moet dit anders worden door de geplande voorzieningen bij de Zuidas. Daarnaast zijn er gebouwen in het Amstel III gebied, dit gebied huisvest eigenlijk alleen kantoor en bedrijfsgebouwen. Hier dient per object bekeken te worden of woningbouw gewenst is. In de toekomst zullen de ontwikkelingen voor Overamstel de situatie behoorlijk veranderen. Dit kan gebruikt worden als impuls om het gebied verder te herontwikkelen.

De overige locaties waar de structurele leegstand zich bevindt hebben in meer of minder mate een functiemix, waarbij woningen reeds aanwezig zijn in de directe omgeving.

Uit analyse van deze gegevens blijkt dat 77 van de voor transformatie geschikte gebouwen op voor woningbouw geschikte locaties staan. Voor de overige 57 gebouwen is herontwikkeling van het gebied noodzakelijk om een gewenste woonomgeving te creëren. Op deze locaties is geen bestaande woningbouw in de directe omgeving (straal 300 meter) aanwezig en ontbreken voorzieningen voor woningbouw (groenvoorzieningen, winkels, sportvoorzieningen).

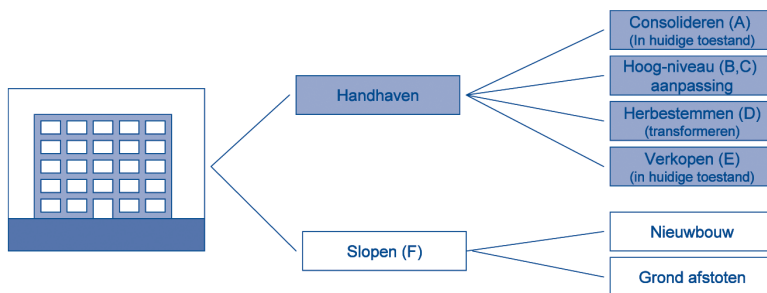
Voor alle 134 gebouwen zijn de vier investeringsscenario's¹² doorberekend, hieruit volgt het investeringsadvies. Gebouwen met een positieve NCW voor het investeringsscenario transformatie zullen als potentieel transformatieproject worden bestempeld.

5.3 Investeringsscenario's

Transformatie is één van de mogelijk investeringsscenario's. Bij de keuze voor een scenario gaat het voor een eigenaar/belegger om het financiële resultaat, het rendement op de investering. Een belegger zal niet snel voor transformatie kiezen wanneer andere mogelijkheden als sloop plus nieuwbouw of renovatie van het bestaande gebouw een hoger rendement opleveren. In dit onderzoek zijn de rendementen van de mogelijke investeringen berekend door middel van de Netto Contante Waarde (NCW)

Om het financieel meest aantrekkelijke investeringsscenario te bepalen is per investeringsalternatief berekend wat de NCW is van het betreffende object na investering. De inputvariabelen verschillen per gebouw omdat ze verschillende locatie- en gebouweigenschappen hebben. Daarnaast is de samenstelling van de inputvariabelen verschillend per investeringsscenario omdat het karakter verschilt.

¹² Vijverberg, G. (1997), *Huisvestingsbeleid bankenorganisaties*



Figuur 3, investeringsscenario's. (Bron: Vijverberg (1998))

Het investeringsscenario "Uitbreiding" (B) zal niet worden berekend omdat het hier om (deels) leegstaande gebouwen gaat. Het uitbreiden van de bestaande functie zal in de meeste gevallen extra leegstand veroorzaken. Investeringsscenario (E) "Verkopen" zal de hoogte van de verwervingskosten bepalen, die als input geldt voor scenario A, C, D en F. Aan de verschillende investeringsscenario's zijn kosten en opbrengstencashflows te verbinden. Deze kosten zijn onder te verdelen in de volgende:

- Sloopkosten (scenario D & F).
 - Renovatiekosten kantoren (scenario C).
 - Bouwkosten woningen (scenario F).
 - Bouwkosten transformatiewoningen (scenario D).
 - Opbrengsten woningen (scenario D & F).
 - Opbrengsten plintfuncties (scenario D & F).
 - Verwervingskosten (scenario A, C, D & F).
-
- Sloopkosten: zijn in dit onderzoek op € 80 per m² BVO gesteld.
 - Renovatiekosten: kunnen zeer uiteenlopen. Er wordt van uitgegaan dat een volledig nieuw inbouwpakket nodig is om een nieuwe huurder te kunnen vinden. Daarnaast wordt er bij verouderde gebouwen de entree vernieuwd en wordt eventueel de gevel gerenoveerd. Dit laatste zorgt voor een enorme toename van de renovatiekosten.
 - Bouwkosten woningen (transformatie): de kosten van de onderzochte transformatieprojecten lopen uiteen van € 573 tot € 1.617 per m² BVO. Gemiddeld bedroegen de bouwkosten van de transformaties € 918 per m² BVO. De bouwkosten zijn incl. directe bouwkosten, indirecte bouwkosten en bijkomende kosten en excl. BTW
 - Opbrengsten: komen voort uit de locatie en vraag op betreffende locatie naar woningtype.
 - Verwervingskosten: Dit zijn de kosten die betaald worden voor de grond en bestaande opstal (kantoorgebouw). Deze worden bepaald aan de hand van toekomstige inkomsten.

Bepaling van de inputvariabelen

- Huurprijs: de huurprijs per m² VVO is per gebouw verschillend. Het uitgangspunt is de huidige huurprijs wanneer het gebouw (deels) verhuurd is, voor het verhuurde en leegstaande deel. Bij totaal leegstaande gebouwen wordt

gerekend met een geldende markthuur van gebouwen met min of meer dezelfde locatie- en bouwweigenschappen in de omgeving.

- Exploitatiekosten: de exploitatiekosten verschillen over het algemeen per gebouw. De ROZ/IPD (2008) houdt de gemiddelde exploitatielasten voor de eigenaar jaarlijks bij. Op dit moment liggen deze rond de 10 % van de markthuur. Dit wordt in de berekeningen als uitgangspunt genomen.
- VVO/GBO: bij kantoorfuncties wordt de oppervlakte in m² VVO gerekend, bij woningen in m² GBO. Dit is afhankelijk van het bestaande gebouw. Een lage GBO/BVO verhouding is het meest gunstig. Bij de ex-post cases lag dit percentage tussen 0,7-0,8. Per gebouw zal een aanname gedaan worden over dit verhoudingsgetal.
- BAR: het bruto aanvangsrendement verschilt niet alleen per functie maar ook per locatie. Bij kantoren tussen de 5,35 en 7% (DTZ,2007). De marge is afhankelijk van de locatie, het laagste BAR behoort tot de beste locaties, het hoogste BAR tot de minst goede locaties.
Voor leegstaand vastgoed wordt volgens Schiltz (2006) een speciaal BAR toegepast dat hoger ligt dan voor het verhuurde deel. Hier wordt gerekend met een percentage van 11-12%. Dit percentage is naar mijn mening nog relatief laag voor echt kansloze gebouwen, daarom heb ik met een BAR van 13-16 voor leegstaande m² gerekend.
- IRR: de IRR wordt opgebouwd uit het rentepercentage van 10-jarige staatsobligaties vermeerderd met een percentage voor het marktrisico, het financieringsrisico en een winstopslag. Op dit moment van het onderzoek (begin 2008) bedroeg de rente op staatsleningen 4,7%. Dit wordt vermeerderd met een percentage voor het marktrisico en financieringsrisico, dit bedraagt tussen de 1- en 3 %. Door verhoogd risico in de huidige markt is gekozen om een percentage van 2,3% te werken. Hierdoor komt de IRR-eis uit op 7% (ten tijde van uitvoering van het onderzoek). Hiermee zal in de berekeningen van de verschillende investeringsscenario's gewerkt worden. In de huidige situatie zijn de risico's groter geworden en zal de IRR-eis hoger zijn.
- Exit yield: de exit yield (na exploitatie van 10 jaar) ligt in dit onderzoek 1-3% punten hoger dan het BAR, afhankelijk van het type en de staat van het gebouw.
- Leegstandspercentage: dit is het percentage van het totale Vrije Verhuurbare Oppervlak (VVO) dat leegstaat. Hiermee wordt de waarde van het gebouw bepaald, door het te vermeerderen met de huurprijs per m² VVO vermeld in het huurcontract.
- Oppervlakteverandering: mogelijk of niet mogelijk. Wanneer mogelijk is het belangrijk te bepalen welk type oppervlakteverandering mogelijk is en in welke mate. Wanneer het bijvoorbeeld mogelijk is om het gebouw op te toppen is het belangrijk om te weten of dit met 1 of 2 bouwlagen kan. Om dan de gevolgen daarvan door te kunnen rekenen is de oppervlakte BVO en GBO per bouwlaag nodig. Dit is per gebouw verschillend en daarom moet er per gebouw een aanname gedaan worden voor de mogelijk toe te passen oppervlakteverandering.
- Plintfunctie: het toepassen van een plintfunctie wordt bepaald door de technische mogelijkheid dit te realiseren, de bestaande markt vraag naar een bepaalde functie op de betreffende locatie en de mogelijkheid dit te combineren met de bovenliggende woonfunctie.

- Erfpacht: Omdat dit onderzoek niet ingaat op het in beheer houden van vastgoed worden de effecten van erfpacht achterwege gelaten. Ongeveer 80% van het grondgebied van Amsterdam is eigendom van de gemeente. Deze grond wordt uitgegeven met erfpacht. De erfpacht wordt bepaald aan de hand van de grondwaarde. Stijgt deze bijvoorbeeld door herontwikkeling zoals transformatie dan stijgt de vereiste betaling (het erfpachtcanon) aan de gemeente voor het gebruik van de grond ook. Dit heeft natuurlijk effect op de verkoopprijzen van woningen omdat kopers rekening moeten houden met de extra lasten van de erfpacht. Maar in dit geval worden de potentiële opbrengsten genomen uit gedane transacties waarbij de erfpacht niet wordt meegenomen. De waarde van de kantoren zal bij het bepalen van de verwervingskosten waarschijnlijk lager uitvallen omdat de resterende erfpacht van de waarde dient te worden afgetrokken (Facton, 2001). De conclusie hieruit is dat de bandbreedte van de NCW "Transformatie" naar de positieve kant schuift.

Waarde van gebouwen bij verschillende investeringsscenario's

De nauwkeurigheid bij het berekenen van de Netto Contante Waarden van de investeringsmogelijkheden is afhankelijk van de inputvariabelen. Zoals hiervoor is aangegeven hebben de inputvariabelen een bepaalde marge naar beneden en boven, waardoor de NCW per investeringsscenario een bepaalde bandbreedte krijgt. In de figuur 4 staat een voorbeeld van de NCW berekeningen voor het investeringsalternatief transformatie.

Scenario Transformatie					
Adres		Weesperstraat 107-123			
Stadsdeel		A			
NCW bij rendementseis					
m² BVO huidige situatie	8.600 m²	Verwervingskosten		€ 14.612.500	
m² VVO huidige situatie	7.310 m²				
eegstand VVO	3.800 m²				
Huur per m² VVO huidige situatie	€ 210				
BAR	6,8%				
Verkoopopbrengst per m² GBO	€ 3.800	Bouwkosten		€ 15.394.000	
Sloopkosten per m² BVO	€ 80	Sloopkosten			€ 344.000
Bouwkosten	€ 1.500				
Percentage BVO sloop	50,0%				
m² BVO na transformatie	10.033 m²				
m² GBO na transformatie	7.826 m²				
IRR	7,0%				
inflatie	2,5%				
Plintfunctie					
Functie	Kantoor	Opbrengst plintfunctie		€ 3.762.500	
Huur per m²	€ 210				
m² VVO	1.218 m²				
BAR functie	6,8%				
Oppervlakte verandering					
Type oppervlakteverandering	Optoppen				
m² BVO oppervlakteverandering	1.433	Nieuwe situatie		7	
m² GBO oppervlakteverandering	1.118	Nieuwe situatie		1.433	
Aantal bouwlagen huidige situatie	6	Nieuwe situatie		1.118	
m² BVO per bouwlaag	1.433 m²				
m² GBO per Bouwlaag	1.118 m²				
jaar	Opbrengst	Kosten	Saldo	CW	
0	€ 0	€ 14.612.500	-€ 14.612.500	-€ 14.612.500	
1	€ 0	€ 352.600	-€ 352.600	-€ 329.533	
2	€ 22.699.573	€ 16.173.321	€ 6.526.251	€ 5.700.281	
3	€ 12.810.174	€ 0	€ 12.810.174	€ 10.456.918	
			NCW	€ 1.215.166	

Figuur 4, Voorbeeld NCW berekening scenario Transformeren

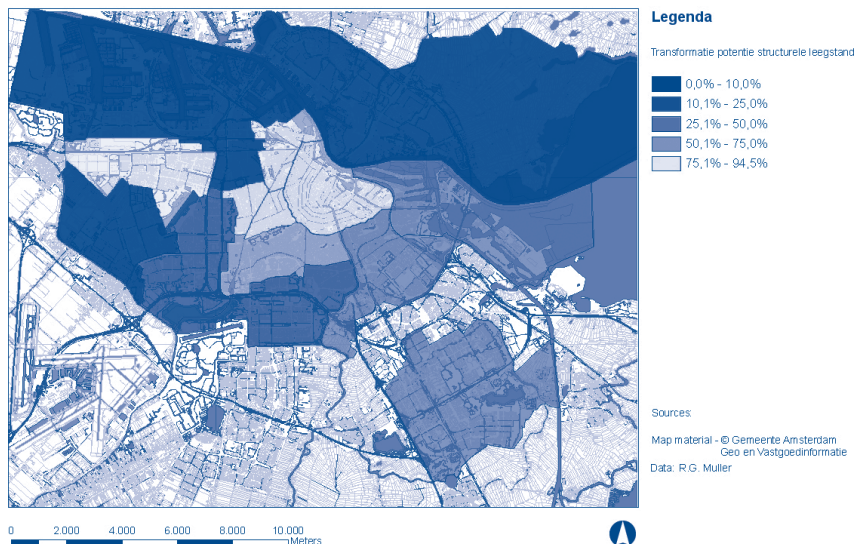
Uit de NCW berekeningen blijkt dat 67 van de 134 gebouwen financieel haalbaar te transformeren zijn. Bij 29 gebouwen ligt de waarde relatief dicht bij 0 en kan een nauwkeurige haalbaarheidstudie uitwijzen dat deze gebouwen financieel haalbaar kunnen worden getransformeerd. 42 Gebouwen zijn zeer waarschijnlijk niet financieel haalbaar te transformeren omdat de beleggingswaarde van deze gebouwen te hoog is. Dit komt vaak door de jonge leeftijd van de gebouwen waardoor de technische staat van het gebouw goed is en verwacht wordt dat er snel huurders worden gevonden voor de leegstand. In veel gevallen is dit nog aanvangsleegstand, maar omdat deze ruimte al 3 jaar of langer wordt aangeboden valt het in dit onderzoek onder structurele leegstand. Aan de andere kant is het leegstandspercentage vaak te laag waardoor de opbrengst uit de verhuur te hoog is. De marktwaarde van het gebouw overstijgt daardoor snel de residuele waarde die betaald kan worden om het gebouw te verveven. Van de 67 gebouwen zijn er 51 als onafhankelijk te ontwikkelen, 16 gebouwen liggen in zeer monotone gebieden, waarbij gebiedsontwikkeling noodzakelijk is om woningbouw te realiseren.

In tabel 4 is een samenvatting weergegeven van de transformatiepotentie. Te zien is dat de verschillen in potentie per stadsdeel behoorlijk groot zijn. Het centrum en Zuidoost hebben in aantal m² de grootste potentie, met samen ruim 150.000 m² (±70%) structurele leegstand dat mogelijk getransformeerd kan worden. Daarnaast kan door middel van transformatie de structurele leegstand in de stadsdelen Westerpark, Oud-West, de Baarsjes, Geuzenveld/Slotermeer en Oud-Zuid grotendeels worden onttrokken aan de markt.

Stadsdeel	m ² VVO structurele leegstand	Aantal gebouwen	m ² potentieel transformeerbaar	% transformatiepotentie	Aantal gebouwen
A. Centrum	104.989	28	80.373	76,6%	24
B. Westerpoot	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

Tabel 4, Transformatiepotentie van de structurele leegstand in Amsterdam

In figuur 5 en 6 zijn de gegevens uit tabel 4 in kaart gebracht. In figuur 5 is de transformatiepotentie van de structurele leegstand weergegeven in percentages per stadsdeel.

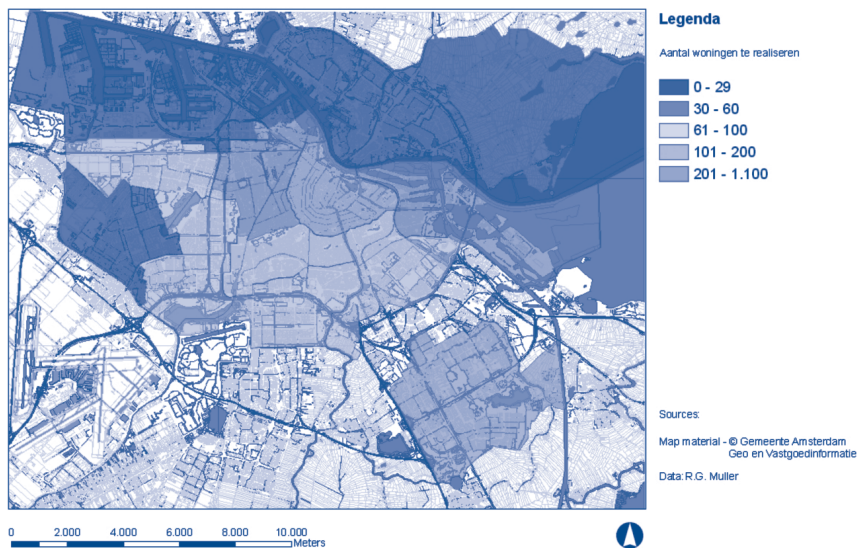


Figuur 5, Transformatiepotentie (%)

Hieruit valt af te lezen hoeveel de structurele leegstand per stadsdeel zakt als alle financieel haalbare gebouwen worden getransformeerd.

De gebouwen waar deze leegstand zich bevindt hebben een gezamenlijk oppervlak van 381.740 m² BVO. Bij transformatie van dit gehele bestand betekent dit een toevoeging van 350.000 m² tot 400.000 m² BVO voor woningbouw. Deze bandbreedte ontstaat door oppervlakteverandering.

Bij een gemiddelde GBO/BVO verhouding van 0,78 (resultaat uit de ex-post analyse) zorgt transformatie voor een toevoeging van 273.000 tot 312.000 m² GBO, dit komt met een gemiddelde grootte van 100 m² per woning neer op 2.730 tot 3.120 woningen. Met het huidige bouwtempo betekent dit dat de pijplijn voor nieuwbouwwoningen minimaal voor een periode van 18 maanden. In figuur 5 is per stadsdeel weergegeven hoeveel woningen mogelijk te realiseren zijn door middel van transformatie van de structureel leegstaande gebouwen. Hieruit valt af te lezen dat de grootste woningtoevoeging door middel van transformatie mogelijk is in de stadsdelen Centrum en Zuidoost. De woningtoevoeging in Zuidoost is alleen mogelijk door middel van gebiedsontwikkeling, in het centrum kunnen de gebouwen onafhankelijk van elkaar worden getransformeerd.



Figuur6, Transformatiepotentie (aantal woningen)

Uit het voorgaande blijkt dat transformatie een grote rol kan spelen bij het oplossen van de structurele leegstand. Daarnaast kan transformatie zorgen voor een grote woningtoevoeging binnen de bestaande bebouwde omgeving, waarbij duurzaam wordt omgesprongen met de bestaande gebouwen.

6. Conclusies en aanbevelingen

De conclusies zijn per onderwerp opgedeeld, beginnend met opbrengstgeneratoren bij transformatieprojecten, gevolgd door de conclusie op aanbod en vraag van de Amsterdamse woningmarkt, op de structurele leegstand en uiteindelijk op de transformatiepotentie van Amsterdam.

Uit dit onderzoek is gebleken dat verschillende variabelen invloed hebben op de opbrengst van transformatieprojecten. De mate waarin deze variabelen invloed hebben verschilt echter aanzienlijk.

De variabelen locatietypering, oppervlakteverandering en plintfunctie hebben duidelijk de grootste invloed op de opbrengst en worden daarom aangewezen als de belangrijkste Opbrengstgeneratoren. Bij toekomstige transformatieprojecten wordt geadviseerd om deze variabelen goed uit te zoeken om zo een maximale opbrengst te creëren, wat uiteindelijk invloed heeft op de financiële haalbaarheid van transformatieprojecten.

De woningmarkt van Amsterdam

De woningvoorraad van Amsterdam groeit, maar doordat de woningvraag de groei van de woningvoorraad overtreft ontstaat er een steeds groter tekort aan woningen. De grootste vraag bestaat naar 3-kamer woningen tussen de 80 en 120 m² GBO, hierbij is buitenruimte een vereiste. Opmerkelijk is de grote vraag naar grote woningen van 180 m² of groter. De potentiële opbrengsten lopen behoorlijk uiteen over de verschillende stadsdelen. Hierbij zijn de hoogste opbrengsten mogelijk in Oud-Zuid en het Centrum. De stadsdelen Amsterdam-Noord, Slotervaart, Geuzenveld-Slotermeer, Osdorp en Zuidoost hebben relatief de laagste opbrengst per m² GBO. Ruimte voor transformatie is door de beleidsplannen van de gemeente, waarin wordt gestuurd op een enorme toevoeging van woningen binnen de bestaande grenzen van de stad en in het bijzonder meer diversiteit in aanbod. Transformatie kan zorgen voor meer diversiteit en heeft hierdoor extra kansen. De structurele leegstand in Amsterdam bedraagt eind 2007, 780.000 m² VVO. Dit is ongeveer 60% van de totale leegstand en 12% van de totale kantorenvoorraad van Amsterdam.

De verschillen in leegstaand worden bepaald door de verschillende karakters van de stadsdelen. De stadsdelen Centrum, Zuidoost, Westpoort en Zuideramstel hebben verreweg de grootste oppervlakte kantoorfunctie. De grootste leegstand bevindt zich in de stadsdelen Amsterdam Zuidoost, Westpoort en het Centrum.

Na het scannen van de structurele leegstand van Amsterdam op de geschiktheid en financiële haalbaarheid voor transformatie naar woningbouw, is gebleken dat ruim een kwart van de structureel leegstaande gebouwen hiervoor in aanmerking komt. Dit betekent dat de structurele leegstand mogelijk kan zakken van 12% naar 8%, een aanzienlijke afname (van 779.000 m² naar 557.448 m²). Zoals verwacht is transformatie niet dé oplossing voor de structurele leegstand, maar kan dus zeker een grote rol spelen.

De transformatie kan een toevoeging betekenen van –afhankelijk van de woninggrootte– ongeveer 3.000 woningen aan de bestaande voorraad door de 67 gebouwen daadwerkelijk te transformeren.

Epiloog

Dit afstudeeronderzoek vormt de afsluiting van mijn Master aan de faculteit Bouwkunde van de TU Delft. Het onderzoek is uitgevoerd om de transformatiepotentie van de leegstand op de Amsterdamse kantorenmarkt in kaart te brengen. Transformatiepotentie geeft aan hoeveel vierkante meter leegstand -in dit geval tot woningen- kan worden getransformeerd. Door transformatie worden leegstaande kantoorgebouwen op een duurzame manier onttrokken aan de markt –waardoor de leegstand daalt– en wordt de woningvoorraad en diversiteit vergroot.

Het doel van dit onderzoek was het vergroten van inzicht en kennis op het gebied van transformatie. Vooral de Amsterdamse leegstandsproblematiek wat betreft de kantoorruimte heeft hiervoor als aanjager gewerkt. De resultaten van dit onderzoek tonen aan dat transformatie van kantoorgebouwen een grotere rol kan en misschien wel moet gaan spelen, om zo de structurele leegstand terug te dringen. Wellicht kunnen de resultaten samen met de huidige financiële en economische crisis de vaak moeizame gang van zaken bij transformatieprojecten in een stroomversnelling kan brengen.

Hierbij wil ik graag nog een aantal mensen te bedanken die mijn studie en afstudeeronderzoek hebben mogelijk gemaakt. Allereerst mijn ouders voor al hun steun en interesse tijdens mijn studie en daarnaast mijn mentoren, Hilde Remoy en Jo Soeter voor de nodige begeleiding en ondersteuning van het afstudeerproces. Tenslotte wil ik de IVBN en haar leden bedanken dat zij door middel van het toekennen van de IVBN-Scriptieprijs onderzoek naar beleggen in vastgoed ondersteunen ter bevordering van verdere professionalisering en ontwikkeling van het vakgebied.

Ralph Muller | Utrecht, april 2009

Missie van IVBN

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) is in 1995 opgericht om de gemeenschappelijke belangen van de leden te behartigen, om een platform te bieden aan institutionele vastgoedbeleggers en om de bedrijfstak verder te professionaliseren. IVBN richt zich hierbij op zowel het direct als indirect beleggen in vastgoed, met als focus de stenen zelf.

Profiel van IVBN

De leden

Tot de leden van IVBN behoren grote pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen, banken en (al dan niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en -ondernemingen. IVBN telt per 1 januari 2009 31 leden. Gezamenlijk vertegenwoordigen de leden ruim 60 miljard euro aan Nederlands onroerend goed en nog eens ruim 150 miljard in het buitenland. De bij IVBN aangesloten organisaties beleggen - zowel direct als indirect - voornamelijk in woningen, kantoren en winkels. Daarnaast wordt belegd in bedrijfsruimten en overig vastgoed, waaronder parkeergarages.

In totaal verhuren de leden van IVBN circa 133.000 woningen. Zij zijn daarmee, na corporaties en particuliere verhuurders, de derde aanbiedende partij op de woningmarkt. Het commercieel onroerend goed is voornamelijk opgebouwd uit kantoorruimte (circa 6 miljoen m²), winkelruimte (circa 4,5 miljoen m²), bedrijfsruimten en parkeergarages. Hiermee zijn de institutionele beleggers de belangrijkste verhuurders van commercieel onroerend goed.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van IVBN staat open voor institutionele vastgoedbeleggers. Daaronder worden verstaan pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en banken, (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en professionele (vastgoed-)vermogensbeheerders, die een omvangrijke directe en/of indirecte vastgoedportefeuille hebben, gericht op duurzame exploitatie. De minimale omvang van de beleggingen in Nederlands onroerend goed moet tenminste 100 miljoen euro bedragen. IVBN kent ook geassocieerd leden; het gaat dan om partijen met een institutioneel karakter met een indirect belegde vastgoedportefeuille van minimaal €250 miljoen, waarvan tenminste €50 miljoen in Nederlands vastgoed. Statuten en Huishoudelijk Reglement zijn te vinden op de IVBN website.

De vereniging hanteert een toelatingsprocedure, waarin het voldoen aan het institutionele karakter centraal staat. Nieuwe leden dienen de IVBN Code-of-Ethics te ondertekenen. Deze gedragscode ziet toe op zorgvuldig en ethisch handelen in de vastgoedbeleggingssector. Onderdeel van deze algemene gedragscode is dat leden van IVBN voor directie en medewerkers een interne gedragscode hanteren wat als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd. IVBN heeft daarvoor ook een model opgesteld. De teksten van de IVBN Code-of-Ethics en de IVBN Model Interne Gedragscode zijn te vinden op de IVBN-website.



Vereniging van
Institutionele Beleggers
in Vastgoed, Nederland

'Middenburg'
Westeinde 28
Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefoon 070 - 300 03 71
Fax 070 - 369 43 79
info@ivbn.nl
www.ivbn.nl