

De potentie van middeldure huurwoningen in leegstaande kantoren in Rotterdam

Auteur

Christel T.L. van Wesep
christelvanwesep@gmail.com

Masterscriptie

Master of Science in Real Estate
Amsterdam School of Real Estate

Begeleiding ASRE

drs. M.M.H.M. Donkers (begeleider)
prof. dr. P. van Gool FRICS (tweede beoordelaar)

Datum

14 juli 2017

Voorwoord

“De potentie van middeldure huurwoningen in leegstaande kantoren” is het resultaat van een onderzoek naar de mogelijkheid om twee vastgoedontwikkelingen, de toenemende vraag naar middeldure huurwoningen en het overaanbod aan kantoren, te combineren waarmee getracht wordt een kleine bijdrage te leveren aan een meer evenwichtige kantoren- en woningmarkt. Het onderzoek heeft geresulteerd in het ontwerp van een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen, waarvan de toepasbaarheid zich nu verder mag gaan bewijzen in de praktijk. Als auteur ben ik dankbaar voor alle inzichten die ik tijdens dit onderzoek heb mogen opdoen.

Mijn dank gaat allereerst uit naar mijn studiegenoten en de Amsterdam School of Real Estate voor de intensieve studieperiode waarin ik ontzettend veel geleerd heb, veel inspirerende mensen heb mogen ontmoeten en warme contacten heb gelegd.

Zonder het enthousiasme en de expertise van mijn afstudeerbegeleider Maarten Donkers was dit onderzoek niet tot stand gekomen. Zijn inzichten en feedback hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan deze scriptie en het plezier waarmee ik eraan heb mogen werken.

Mijn dank gaat eveneens uit naar de partijen die hun programma's van eisen ter beschikking hebben gesteld voor dit onderzoek, de experts die ik heb mogen interviewen en de Gemeente Rotterdam. Hun bijdrage heeft grote invloed gehad op de inhoud en resultaten van dit onderzoek.

Tot slot wil ik een aantal mensen uit mijn directe omgeving danken voor hun geduld en begrip. Met het afronden van deze scriptie sluit ik ook een intensieve studieperiode af. In het bijzonder wil ik Steven, mijn ouders, verdere familie, vrienden en mijn werkgevers HD projectrealisatie en later Stepforward bedanken voor de onvoorwaardelijke steun en de motiverende woorden die zij mij de afgelopen jaren hebben gegeven. Zonder hen was het niet mogelijk geweest deze studie en dit onderzoek te voltooien!

Christel van Wesep

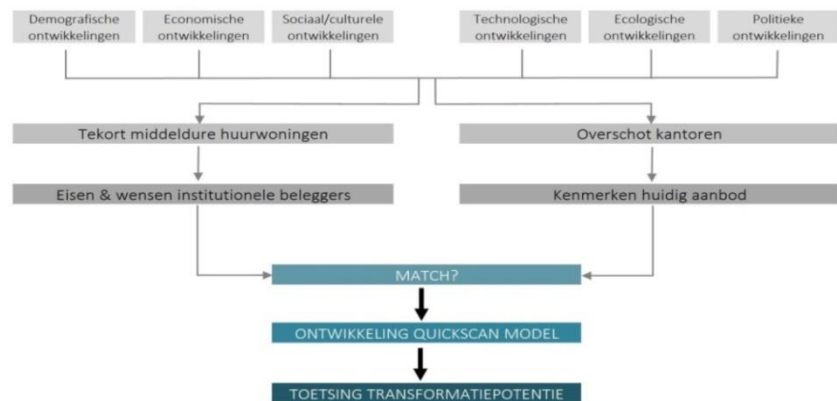
Krimpen aan den IJssel, juli 2017

Managementsamenvatting

De vraag naar middeldure huurwoningen is groot. Mede door demografische ontwikkelingen, verminderde toegankelijkheid van de sociale huursector, ontwikkelingen op de koopwoningmarkt en een steeds flexibeler wordende samenleving, staat de toevoeging van meer middeldure huurwoningen hoog op de politieke agenda. Het aanbod aan middeldure huurwoningen is niet in evenwicht met de vraag vanuit de beleggersmarkt, het beschikbare kapitaal is enorm en aanvangsrendementen staan onder druk. Nieuwbouw lijkt de oplossing, maar kan momenteel niet aan de vraag tegemoet komen.

Tegelijkertijd wordt ruim 7,7 miljoen vierkante meter kantooroppervlakte aangeboden in Nederland. Een groot deel van de kantoren kampt met structurele leegstand omdat het aanbod niet meer aansluit op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar kantoorruimte. Overheden en ondernemingen zetten in op sloop of transformaties van dit vastgoed zonder (kantoren)toekomst, wat de afgelopen jaren heeft geleid tot een afname van kantoorruimte en een toename van nieuwe functies in voormalig leegstaande kantoren.

De vraag die bij beide ontwikkelingen gesteld kan worden is of een deel van het tekort aan middeldure huurwoningen opgelost kan worden met het overschot aan kantoren en hoe deze mogelijke transformatiepotentie middels een quickscan vastgesteld kan worden.



Figuur 1: Conceptueel model

Op basis van literatuuronderzoek naar macro ontwikkelingen en toekomstscenario's en een analyse aan de hand van het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale, mag verondersteld worden dat ook de komende jaren de vraag naar meer middeldure huurwoningen aanwezig is en de leegstand voor een aanzienlijk deel van het kantorenvastgoed structureel is. Hiermee lijkt de transformatiepotentie in kwantitatieve zin aanwezig te zijn. Of deze match ook in kwalitatieve zin te maken is, blijkt niet uit de literatuur.

Een analyse van zeven programma's van eisen gaat, mede aan den hand van eerdere wetenschappelijke onderzoeken naar transformatiepotentie, in op de kwalitatieve vraag van institutionele beleggers. Hieruit blijkt dat institutionele beleggers met name aspecten als de nabijheid van voorzieningen, markt, bereikbaarheid, een minimale omvang van het programma, parkeren en buitenruimte belangrijk vinden. In welke mate deze aspecten een rol spelen bij de uiteindelijke beleggingsbeslissing en of het eisen of wensen betreft, blijkt niet uit de programma's van eisen.

Uit de expertinterviews, waarin de resultaten van de analyse van de programma's van eisen zijn besproken, is naar voren gekomen dat van veel in de programma's van eisen opgenomen uitgangspunten in de praktijk afgeweken wordt. Op voorhand kan voor veel uitgangspunten niet

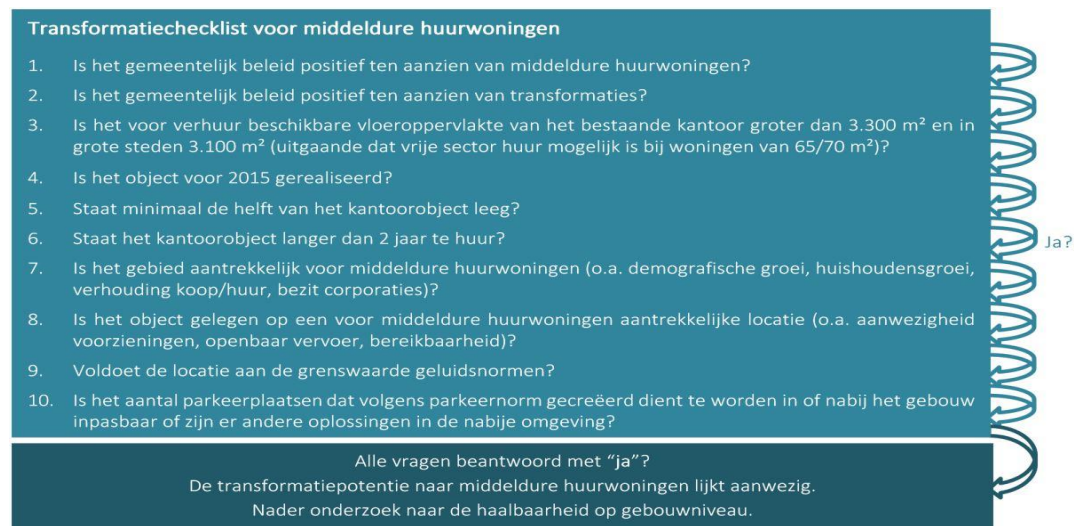
bepaald worden in welke mate zij een rol spelen bij de uiteindelijke beleggingsbeslissing. De totale context van onder andere markt, locatie, mogelijke oplossingen en de mate waarin aan andere uitgangspunten kan worden voldaan, is essentieel bij de beleggingsbeslissing.

De experts hebben meer inzicht gegeven in essentiële onderwerpen bij transformaties, zoals geluid en parkeren. Ook zijn de minimale omvang van het woonprogramma van institutionele beleggers en de beoordeling van een gebied en object op aantrekkelijkheid uitvoerig met de experts besproken.

Op basis van de interviews en literatuurstudie is geconstateerd dat financiële toetsing in het kader van een quickscan niet goed mogelijk is. Vanwege het ontbreken van essentiële informatie dienen grove getallen gehanteerd te worden, waardoor de kans op een realistische weergave van de financiële haalbaarheid zeer beperkt is.

Tot slot is uit de interviews naar voren gekomen dat er een sterke voorkeur is voor vrije sector huurwoningen en institutionele beleggers over het algemeen met middeldure huurwoningen, de woningen met een huurprijs tussen € 711 en € 1.000 tot € 1.200 bedoelen.

Het product van de resultaten uit de theorie, analyse van programma's van eisen en expertinterviews is een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen. De checklist is als quickscan toepasbaar in heel Nederland en voornamelijk bedoeld voor vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en gemeenten.



Transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen

1. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van middeldure huurwoningen?
2. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van transformaties?
3. Is het voor verhuur beschikbare vloeroppervlakte van het bestaande kantoor groter dan 3.300 m² en in grote steden 3.100 m² (uitgaande dat vrije sector huur mogelijk is bij woningen van 65/70 m²)?
4. Is het object voor 2015 gerealiseerd?
5. Staat minimaal de helft van het kantoorobject leeg?
6. Staat het kantoorobject langer dan 2 jaar te huur?
7. Is het gebied aantrekkelijk voor middeldure huurwoningen (o.a. demografische groei, huishoudensgroei, verhouding koop/huur, bezit corporaties)?
8. Is het object gelegen op een voor middeldure huurwoningen aantrekkelijke locatie (o.a. aanwezigheid voorzieningen, openbaar vervoer, bereikbaarheid)?
9. Voldoet de locatie aan de grenswaarde geluidsnormen?
10. Is het aantal parkeerplaatsen dat volgens parkeernorm gecreëerd dient te worden in of nabij het gebouw inpasbaar of zijn er andere oplossingen in de nabije omgeving?

Alle vragen beantwoord met "ja"?
De transformatiepotentie naar middeldure huurwoningen lijkt aanwezig.
Nader onderzoek naar de haalbaarheid op gebouwniveau.

Figuur 2: Transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen (eigen bewerking)

Toepassing van de transformatiechecklist binnen de gemeente Rotterdam laat zien dat er transformatiepotentie aanwezig is. Minimaal vier leegstaande kantoren (circa 44.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak) voldoen aan alle criteria. Dit houdt in dat tenminste 7,75 procent van het beschikbare aanbod in Rotterdam potentie heeft om getransformeerd te worden naar middeldure huurwoningen volgens de eisen van institutionele beleggers. Deze resultaten leiden ertoe dat de hypothese "De transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen in Rotterdam is nihil", verworpen moet worden omdat meer dan 5 procent van het aanbod leegstaande kantoren in Rotterdam transformatiepotentie heeft.

De informatie van een aantal objecten bleek niet volledig, waardoor deze objecten niet meegenomen zijn in de resultaten van objecten met transformatiepotentie. Omdat deze objecten op andere criteria wel positief scoren, ligt de transformatiepotentie mogelijk hoger.

Vervolgonderzoek op gebouwniveau zal aan moeten tonen in hoeverre transformatie daadwerkelijk haalbaar is.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Managementsamenvatting	4
Inhoudsopgave	6
1 Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Probleemstelling	9
1.3 Doelstelling.....	10
1.4 Onderzoeksvraag	10
1.5 Onderzoeksopzet	10
1.6 Afbakening en begrippen	11
1.7 Relevantie.....	12
1.8 Leeswijzer	12
2 Analyse huurwoning- en kantorenmarkt in theoretisch perspectief	13
2.1 Inleiding	13
2.2 Analyse van de toekomstige ruimtebehoefte	13
2.2.1 Ruimtebehoefte in Nederland.....	13
2.2.2 DESTEP-analyse woningmarkt.....	13
2.2.3 DESTEP-analyse kantorenmarkt	15
2.3 Investeringsstrategie beleggers	17
2.3.1 Investeringsstrategie in theoretisch perspectief.....	17
2.3.2 De Moderne portefeuilletheorie	17
2.3.3 Het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale	19
2.4 Integratie tussen de DESTEP-analyse en de beleggersmarkt	20
2.4.1 Toepassing van het Vierkwadrantenmodel.....	20
2.4.2 Gevolgen voor de middeldure huurwoningmarkt.....	20
2.4.3 Gevolgen voor de kantorenmarkt.....	21
2.4.4 Scenario's.....	23
2.5 Conclusie	24
3 Invloedfactoren voor transformatie-opgaven in de literatuur.....	25
3.1 Inleiding	25
3.2 Vraagzijde	25
3.3 Ruimtelijke factoren	26
3.4 Pandfactoren.....	26
3.5 Beleidsfactoren	27
3.6 Financiële factoren	29
3.7 Conclusie	30
3.7.1 Conclusie	30
3.7.2 Conceptueel model.....	31
3.7.3 Hypothese	31
4 Naar een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen.....	32
4.1 Inleiding	32
4.2 Methoden, technieken en selectie onderzoeksgroep	32
4.2.1 Methoden en technieken	32
4.2.2 Selectie onderzoeksgroep	33
4.3 Van analyse programma's van eisen naar concept checklist	34
4.3.1 Datacollectie programma's van eisen.....	34

4.3.2	<i>Criteria middeldure huurwoningen</i>	35
4.3.3	<i>Concept checklist</i>	37
4.4	Expertinterviews	38
4.4.1	<i>Onderzoeksinstrument</i>	38
4.4.2	<i>Uitkomst expertinterviews</i>	38
4.5	Conclusie: Van concept naar definitieve transformatiechecklist	40
5	Toepassing van de transformatiechecklist: Casestudy Rotterdam	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Methoden, selectie onderzoeksgroep en toepassing checklist	42
5.2.1	<i>Multiple-casestudie</i>	42
5.2.2	<i>Selectie onderzoeksgroep</i>	42
5.2.3	<i>Toepasbaarheid transformatiechecklist</i>	42
5.2.4	<i>De transformatiechecklist checklist en de praktijk</i>	43
5.3	Data	44
5.3.1	<i>Database leegstaande kantorenvoorraad</i>	44
5.3.2	<i>Rotterdams beleid</i>	44
5.3.3	<i>Oppervlakte kantoor in relatie tot vrije sector huur</i>	45
5.3.4	<i>Ruimtelijke aspecten</i>	46
5.3.5	<i>Schematisering onderzoeksmethodiek</i>	47
5.4	Toepassing en analyse van de transformatiechecklist.....	48
5.4.1	<i>Stap 1: Gemeentelijk beleid middeldure huurwoningen</i>	48
5.4.2	<i>Stap 2: Gemeentelijk beleid transformaties</i>	48
5.4.3	<i>Stap 3: Minimaal oppervlakte</i>	49
5.4.4	<i>Stap 4: Bouwjaar</i>	49
5.4.5	<i>Stap 5: Mate van leegstand</i>	49
5.4.6	<i>Stap 6: Leegstandsduur</i>	50
5.4.7	<i>Stap 7: Aantrekkelijkheid gebied</i>	50
5.4.8	<i>Stap 8: Aantrekkelijkheid locatie</i>	51
5.4.9	<i>Stap 9: Geluidsbelasting</i>	51
5.4.10	<i>Stap 10: Parkeren</i>	52
5.5	Uitkomst van de transformatiechecklist.....	52
5.5.1	<i>Overzicht</i>	52
5.5.2	<i>Locaties met transformatiepotentie</i>	53
5.6	Conclusie	54
6	Conclusie, reflectie en aanbevelingen	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Conclusie	55
6.3	Reflectie.....	57
6.4	Aanbevelingen.....	58
	Literatuurlijst	59
Bijlagen:		
Bijlage I	Het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale	
Bijlage II	Resultaten programma's van eisen	
Bijlage III	Vragenlijsten expertinterviews	
Bijlage IV	Grenswaarde geluidsnormen	
Bijlage V	Transformatiechecklist & gerealiseerde transformaties / transformaties in ontwikkeling	
Bijlage VI	Kansenkaarten vrijesector huurwoningen	
Bijlage VII	Resultaten toepassing transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen in Rotterdam	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

“NVM en ASRE zien groot gemis aan middeldure huurwoningen “kopte de Cobouw in 2015. De media staan er al een aantal jaren vol van, er moeten meer huurwoningen in het middensegment komen. Schilder & Conijn (2015, 2017) noemen dit segment “de ontbrekende schakel op de woningmarkt”. Het middeldure huursegment vervult een belangrijke rol in het huisvesten van middeninkomens op de woningmarkt: Het huisvesten van huishoudens die geen toegang hebben tot de sociale huursector en niet kunnen of willen kopen. Bij een groter middensegment zou de woningmarkt beter functioneren en huishoudens meer kansen bieden om woonwensen te realiseren (Schilder & Conijn, 2015). Wanneer woonconsumptie niet overeenkomt met de eigenlijke woonwensen kan dit niet alleen leiden tot lange wachtlijsten, scheefwonen, kwetsbare woningmarktregio’s en financiële huishoudensrisico’s, maar ook tot macro-economisch welvaartsverlies (PBL, 2017).

De recent gewijzigde wet- en regelgeving voor corporaties, de verscherpte financieringseisen voor koopwoningen en de steeds flexibel wordende samenleving zijn een aantal die de vraag naar middeldure huurwoningen de afgelopen periode hebben doen stijgen. Maar het aanbod blijft achter. Uit diverse onderzoeken, waaronder die van het PBL (2015), Capital Value (2016) en Schilder & Conijn (2017), blijkt dat de vraag in het middensegment het aanbod overstijgt. Marktpartijen en overheid spreken veelvuldig over de noodzaak van nieuwbouw om aan de vraag tegemoet te kunnen komen. Ook andere denkrichtingen zoals de splitsing of overname van de niet-DAEB portefeuille van woningcorporaties worden besproken als mogelijke oplossingen (PBL, 2017).

Over het creëren van middeldure huurwoningen in bestaand, leegstaand vastgoed wordt minder gesproken. Maar er lijkt een overschot aan kantoorvastgoed. Ruim 7,7 miljoen vierkante meter wordt aangeboden (Bak, 2017). CLO (2016) geeft aan dat het leegstaande aanbod in 2000 rond de 4 procent lag en in 2016 opgelopen is tot circa 17 procent. 30 procent van het aanbod blijkt structureel (Rabobank, 2017). Het leegstaande aanbod is niet alleen aanzienlijk, de vooruitzichten voor een groot deel hiervan zijn ook niet positief.

De vraag die zich door beide ontwikkelingen voordoet is of het ene tekort niet (deels) kan worden opgelost met het andere overschot. Transformatie lijkt een voor de hand liggende mogelijkheid, maar blijkt niet altijd kansrijk. Deloitte (2015) heeft onderzocht dat landelijk circa 30 procent van de leegstaande kantoren getransformeerd kan worden naar woningen.

Ook in Rotterdam spelen beide ontwikkelingen zich af. De nieuwste Rotterdamse Woonvisie (2016) zet onder andere in op aantrekkelijkere woonmilieus door het laten groeien en transformeren van de voorraad ten gunste van de midden en hogere inkomensgroepen. Toevoeging van middeldure huurwoningen aan de woonvoorraad speelt hierbij een belangrijke rol.

Tegelijkertijd kampt de stad al jaren met langdurig leegstaande kantoren. Ruim 700.000 vierkante meter (19 procent) staat leeg, wat 3 procent hoger is dan het landelijk gemiddelde (Gemeente Rotterdam, 2016). In de periode 2011-2014 is ruim 200.000 vierkante meter leegstaande kantoorruimte getransformeerd naar een nieuwe functie (Remøy et al. 2015) en de ambities om dit voort te zetten zijn hoog. In het Convenant aanpak kantoren 2016-2020 (Gemeente Rotterdam, 2016) wordt gesproken over het transformeren of upgraden van circa 300.000 vierkante meter kantoor de komende vijf jaar.

1.2 Probleemstelling

Zowel het tekort aan middeldure huurwoningen als het overaanbod van kantoren zijn twee belangrijke uitdagingen op de vastgoedmarkt, waarover apart van elkaar reeds meerdere onderzoeken zijn en worden uitgevoerd.

In veel onderzoeken wordt geredeneerd vanuit de leegstaande kantoren als probleem en een mogelijke functiewijziging als oplossing. In dit onderzoek wordt andersom geredeneerd: Kan het tekort aan middeldure huurwoningen opgelost worden met het overschot aan kantoren? De kwalitatieve vraag naar middeldure huurwoningen speelt hierbij een cruciale rol en wordt inzichtelijker gemaakt.

Er zijn inmiddels meerdere onderzoeken gedaan naar vraag en aanbod van middeldure huurwoningen. In rapporten van onder andere Platform31 (2013), BZK (2015), Schilder & Conijn (2015 en 2017) en Capital Value (2016) wordt de toenemende (kwantitatieve) vraag naar middeldure huurwoningen uitgebreid beschreven. Wat hierin nog ontbreekt, is een meer gespecificeerde omschrijving van deze vraag, in kwalitatieve zin. IVBN (2015) omschrijft een aantal randvoorwaarden van institutionele beleggers, maar deze geven nog onvoldoende beeld om hiermee de transformatiepotentie te bepalen. Door de eisen en wensen van beleggers verder in kaart te brengen, kan een transformatiechecklist opgesteld worden waarin criteria zijn opgenomen waaraan huurwoningen in het middeldure segment vanuit het perspectief van de (institutionele) vastgoedbelegger moeten voldoen.

Ook voor leegstaande kantoren geldt dat er reeds meerdere onderzoeken zijn uitgevoerd. Jaarlijks worden door diverse partijen zoals Bak/NVM, DTZ en Dynamis cijfers over aanbod en opname gepresenteerd. Deloitte (2015) heeft samen met NVM en Kadaster onderzoek gedaan naar de transformatiepotentie van leegstaande kantoren in Nederland naar woningen. Naar ditzelfde onderwerp, vanuit een iets ander perspectief, heeft ook het PBL (2016) in het rapport "Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad" onderzoek gedaan. Linssen (2015) heeft meer specifiek onderzocht wat de transformatiepotentie is van de Utrechtse kantorenvorraad naar woningen, Muller (2008) onderzocht in 2008 al de opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie van de Amsterdamse transformatiemarkt en Peerboom (2015) heeft de haalbaarheid van kantoortransformaties als oplossing voor langdurigere leegstand in Amsterdam en Utrecht geanalyseerd. Hilde Remøy heeft meerdere onderzoeken naar transformatie en leegstand op haar naam staan en heeft in 2015 het Convenant Aanpak Kantorenleegstand Rotterdam geëvalueerd. Al deze onderzoeken geven een goed beeld van de transformatiepotentie van kantoren naar woningen in algemene zin. De bestaande (academische) literatuur gaat echter niet in op de mogelijkheid om van leegstaande kantoren middeldure huurwoningen te maken en aan welke criteria de kantoren hiervoor precies moeten voldoen. Dit onderzoek gaat nader in op deze criteria, welke een onderdeel vormen van de eerder genoemde transformatiechecklist. Aan de hand van deze transformatiechecklist kan op het niveau van een quickscan de transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen getoetst worden.

De transformatiechecklist is voornamelijk bedoeld voor vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en gemeenten. Toepassing van de transformatiechecklist in de praktijk vindt plaats door Rotterdam als casusgebied te hanteren.

Het resultaat van dit onderzoek is een overzicht van objecten, die op basis van de transformatiechecklist samen aantonen wat de omvang van de Rotterdamse kantorenvorraad is met transformatiepotentie naar middeldure huurwoningen.

1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de (met name kwalitatieve) vraag van institutionele beleggers naar middeldure huurwoningen en dit te verwerken in een transformatiechecklist. Op basis van deze checklist kan de transformatiepotentie van leegstaand kantoorvastgoed naar middeldure huurwoningen in Nederland getoetst worden. De transformatiechecklist omvat de criteria waaraan het te transformeren vastgoed moet voldoen. Door Rotterdam als casusgebied te hanteren, wordt de transformatiepotentie van leegstaande kantoren aan de hand van de transformatiechecklist in de praktijk getoetst.

1.4 Onderzoeksvraag

Op dit onderzoeksonderwerp is de volgende centrale vraag van toepassing:

In hoeverre kan voorzien worden in de toenemende vraag naar middeldure huurwoningen door transformatie van Nederlands leegstaand kantoorvastgoed en hoe vertaalt zich dat in de praktijksituatie in Rotterdam?

De centrale vraag zal beantwoord worden aan de hand van de volgende deelvragen:

1. Welke (externe) ontwikkelingen hebben invloed op het (toekomstig) ruimtegebruik in Nederland?
2. Wat betekent dit voor de toekomstige behoefte aan kantoren en (huur)woningen in het bijzonder?
3. Wat betekent dit voor de investeringsstrategie van vastgoedbeleggers in termen van rendement en allocatie, in het bijzonder voor kantoren en huurwoningen?
4. Is sprake van een transformatie-opgave van kantoren naar woningen?
5. Welke aspecten bepalen de haalbaarheid van een eventuele transformatie en welke criteria dienen gesteld te worden om de transformatiepotentie te toetsen?
6. Hoe kan het transformatiepotentieel systematisch vast worden gesteld in een transformatiechecklist?
7. Wat is het transformatiepotentieel, waarbij in dit onderzoek de casus wordt uitgewerkt voor de Rotterdamse markt?

1.5 Onderzoeksopzet

Het betreft een toetsend onderzoek welke bestaat uit een drietal onderdelen.

Door middel van literatuuronderzoek worden in de **theorie** de ontwikkelingen in beeld gebracht die de ruimtebehoefte beïnvloeden, gevolgd door een analyse naar de investeringsstrategie van beleggers. Met de modellering van de belangrijkste ontwikkelingen in het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale worden de effecten op de deelmarkten, waaronder de beleggersmarkt, zichtbaar gemaakt en wordt duidelijk of er een mogelijke transformatie-opgave aanwezig is ten aanzien van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen. Hierop volgend worden de belangrijkste factoren uit de literatuur in beeld gebracht die de haalbaarheid van transformaties beïnvloeden. Uit de theorie volgt een hypothese die in het vervolgonderzoek getoetst wordt.

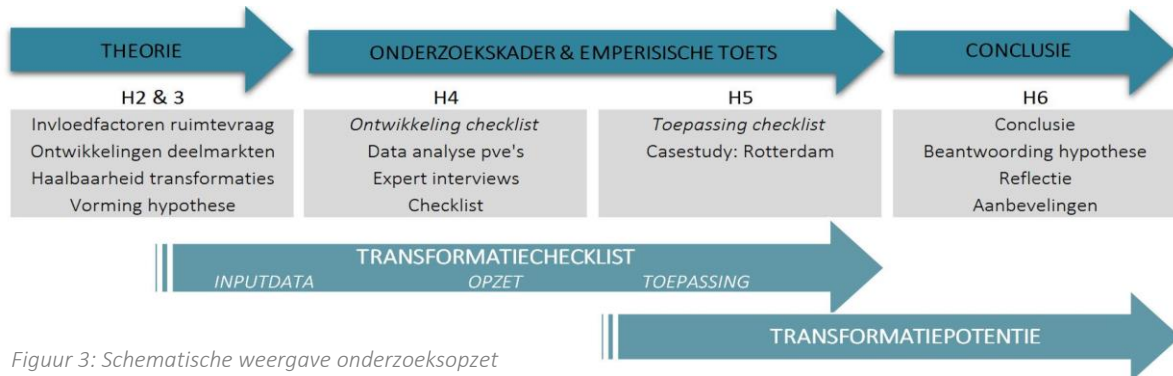
De resultaten uit de theorie worden in het **onderzoekskader en de empirische toets** in twee delen gekoppeld aan de praktijk:

- Naar een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen
- Toepassing van de transformatiechecklist: Casestudy Rotterdam

In het eerste deel worden de belangrijkste elementen uit programma's van eisen van meerdere institutionele beleggers aangaande middeldure huurwoningen in beeld gebracht. Door middel van interviews met experts worden de bevindingen besproken en verder uitgewerkt. Het resultaat hiervan is een transformatiechecklist die de criteria omvatt om middels een quickscan de potentie van transformatie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen te toetsen.

De transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen wordt vervolgens getoetst in het tweede deel van het empirisch onderzoek. Rotterdam vormt het casusgebied waarbinnen leegstaande kantoren getoetst worden op transformatiepotentie.

Tot slot worden in de **conclusie** uitspraken gedaan over de eerder gestelde hypothese, waarbij deze wordt aangenomen, dan wel verworpen. Figuur 3 geeft de opzet van dit onderzoek weer.



Figuur 3: Schematische weergave onderzoeksopzet

1.6 Afbakening en begrippen

De huurwoningmarkt is heterogeen en weinig transparant, mede door de diversiteit aan beleggers, beleggingscategorieën en beleggingsvolumes. De middeldure huurwoningmarkt wordt, mede door recent gewijzigde wet- en regelgeving, voornamelijk bediend door institutionele en particuliere beleggers. Omdat informatie van **institutionele beleggers**, in tegenstelling tot de informatie van particuliere beleggers, over het algemeen redelijk transparant en toegankelijk is, richt dit onderzoek zich alleen op institutionele beleggers. Institutionele beleggers beleggen langjarig in de Nederlandse markt en hebben de beschikbaarheid over veel kapitaal, waardoor de invloed van institutionele beleggers op de middeldure huurwoningmarkt substantieel is. Hiermee vormen institutionele beleggers een interessant onderzoeksegment voor dit onderzoek. Het CBS (2016) geeft de volgende definitie aan institutionele beleggers: “Institutionele beleggers zijn instellingen die door hun activiteiten de beschikking krijgen over gelden die ze moeten beleggen. Deze activiteiten bestaan vooral uit het verzekeren van pensioenen en het aan particuliere beleggers bieden van mogelijkheden tot beleggen met een gewenst risicoprofiel. Tot de institutionele beleggers worden gerekend: pensioenfondsen, verzekeringsinstellingen en beleggingsfondsen m.u.v. geldmarktfondsen”.

Bij de term “**middeldure huurwoning**” ontbreekt het aan een eensluidende definitie. Soms wordt hiermee de huur boven de liberalisatiegrens bedoeld, vanaf € 710,68 (prijspeil 2017) per maand. Een andere keer wordt met ‘middeldure huur’ de huur bedoeld die bereikbaar is voor middeninkomens, welke soms al begint bij circa € 550 per maand. Over het algemeen ligt de bovengrens van middeldure huur wel eenduidig op € 1.000 per maand met uitschieters in Amsterdam en Utrecht. In dit onderzoek wordt de definitie aangehouden van het PBL (2017): Dat deel van de huurwoningmarkt waarin de huurders geen impliciete subsidie ontvangen; de exacte definitie van het middensegment varieert hierdoor per woningmarktgebied. Het verder verhelderen van de grenzen vormt een onderdeel van de op te stellen checklist.

Volgens Van Dale wordt met **transformatie** “omvorming, gedaanteverandering” bedoeld. In het kader van dit onderzoek wordt met transformatie het omvormen van vastgoed naar een andere functie bedoeld. Met de mogelijkheid van het optoppen, aanbouwen of anderszins uitbreiden (met uitzondering van buitenruimte) van het leegstaande kantoorvastgoed wordt in dit onderzoek geen rekening gehouden. Ook sloop/nieuwbouw valt buiten dit onderzoek.

In dit rapport wordt alleen de transformatiepotentie van leegstaande kantoren onderzocht, niet ander leegstaand vastgoed of on(der)benutte terreinen.

Bij het meten van de potentie van middeldure huurwoningen in leegstaande kantoren zijn toekomstverwachtingen en -voorspellingen essentieel. Aangezien het ontwikkelen van vastgoed relatief veel tijd kost en tegelijkertijd toekomstvoorspellingen steeds onzekerder worden naarmate ze verder in de toekomst liggen, ontstaat hier een spanningsveld tussen. De **scope** van dit onderzoek omvat de middellange termijn en loopt tot 2025. Voor deze periode kunnen redelijk goede voorspellingen gedaan worden waarbij er voldoende tijd is om binnen deze periode tot realisatie over te gaan.

De heterogeniteit van vastgoed heeft invloed op de uitvoerbaarheid van het onderzoek. Daarnaast heeft deze scriptie een tijdslimiet. Daarom is ervoor gekozen de checklist op te zetten ten behoeve van het uitvoeren van een **quickscan** en de casestudie te beperken tot de stadsgrenzen van Rotterdam.

1.7 Relevantie

Het tekort aan huurwoningen en het overaanbod aan leegstaande kantoren zijn actuele problemen die hoog op de politieke agenda's staan. Door met dit onderzoek inzicht te verschaffen in concrete criteria vanuit de vraagzijde (institutionele beleggers) en in heldere kenmerken vanuit de aanbodzijde (leegstaande kantoren), kan de potentie van transformatie getoetst worden om daarmee een bijdrage te leveren aan een meer evenwichtige kantoren- en woningmarkt. Deze resultaten kunnen onder andere eigenaren van leegstaand vastgoed, beleggers van huurwoningen, overheden en ontwikkelaars ondersteunen in het sneller ontwikkelen en realiseren van middeldure huurwoningen en het transformeren van leegstaande kantoren.

1.8 Leeswijzer

Het onderliggende rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 en 3 omvatten het theoretische deel van dit onderzoek. In **Hoofdstuk 2 | Analyse huurwoning- en kantorenmarkt in theoretisch perspectief** worden de eerste vier deelvragen beantwoord. Ontwikkelingen die invloed hebben op de ruimtebehoefte worden onderzocht evenals de investeringsstrategie van beleggers. Door de toekomsteffecten van deze ontwikkelingen vervolgens in beeld te brengen, kan antwoord gegeven worden op de vraag of er mogelijk een transformatie-opgave aanwezig is in Nederland. **Hoofdstuk 3 | Invloedfactoren voor transformatie-opgaven in de literatuur** gaat vervolgens dieper in op de factoren die een rol spelen bij transformatiepotentie en beantwoord daarmee deelvraag 5. Uit deze literatuurstudie volgt een hypothese die in het vervolgonderzoek getoetst wordt.

De empirische toets vindt in twee stappen plaats. **Hoofdstuk 4 | Naar een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen** geeft een toelichting op het vervolgonderzoek en presenteert de resultaten van de analyse van meerdere programma's van eisen en de afgenomen expertinterviews. De uitkomsten geven tezamen inzicht in de kwalitatieve vraag van institutionele beleggers en belangrijke transformatie elementen. Het resultaat van dit hoofdstuk is een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen waarmee de transformatiepotentie getoetst kan worden en de beantwoording van deelvraag 6. De transformatiechecklist wordt in **Hoofdstuk 5 | Toepassing van de transformatiechecklist: Casestudy Rotterdam** in de praktijk ingezet in Rotterdam, waarna de resultaten worden gepresenteerd en geanalyseerd en deelvraag 7 wordt beantwoord. Dit onderzoek sluit af met de beantwoording van de hoofdvraag in **Hoofdstuk 6 | Conclusie, reflectie en aanbevelingen**, waarin tevens de eerder gevormde hypothese aangenomen dan wel verworpen wordt.

2 Analyse huurwoning- en kantorenmarkt in theoretisch perspectief

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van literatuuronderzoek de huurwoning- en kantorenmarkt in beeld gebracht. In paragraaf 2.2 wordt besproken welke ontwikkelingen de toekomstige ruimtebehoefte beïnvloeden, waarbij de huurwoning- en kantorenmarkt worden uitgelicht. Aan de hand van enkele vastgoedtheorieën wordt vervolgens in paragraaf 2.3 de investeringsstrategie van vastgoedbeleggers besproken. In paragraaf 2.4 wordt de DESTEP-analyse gekoppeld aan de investeringsstrategie van vastgoedbeleggers waarmee de effecten en toekomstscenario's nader in beeld worden gebracht en kan worden opgemaakt of er een transformatie-opgave aanwezig is. Tot slot wordt in paragraaf 2.5 een conclusie gevormd en antwoord gegeven deelvraag 1 tot en met 4:

1. Welke (externe) ontwikkelingen hebben invloed op het (toekomstig) ruimtegebruik in Nederland?
2. Wat betekent dit voor de toekomstige behoefte aan kantoren en (huur)woningen in het bijzonder?
3. Wat betekent dit voor de investeringsstrategie van vastgoedbeleggers in termen van rendement en allocatie, in het bijzonder voor kantoren en (huur)woningen?
4. Is sprake van een transformatie-opgave van kantoren naar woningen?

2.2 Analyse van de toekomstige ruimtebehoefte

2.2.1 Ruimtebehoefte in Nederland

Nederland staat bekend als een van de dichtst bevolkte en dichtst bebouwde landen ter wereld. Het gevoerde ruimtelijk beleid in Nederland is strikt en uitgebreid. Er is een duidelijke clustering van bebouwd gebied in het westen van Nederland. Tussen 1979 en 2012 is deze "rode ruimte" met meer dan 760 vierkante kilometer toegenomen, terwijl de groene ruimte is afgenomen CLO (2016).

Diverse macro-economische factoren liggen ten grondslag aan de veranderingen van het Nederlands ruimtegebruik en beïnvloeden daarmee de vastgoedmarkt.

Om vast te kunnen stellen of er daadwerkelijk een tekort aan huurwoningen en een overschot aan kantoren is op middellange termijn, wordt een analyse uitgevoerd aan de hand van het DESTEP-model. Deze analyse behandelt op systematische wijze de macro-economische factoren (Demografische, Economische, Sociaal-culturele, Technologische, Ecologische en Politiek-juridische ontwikkelingen) die invloed hebben op de macro-omgeving en is een veelvuldig toegepaste methode om de externe omgeving op macroniveau binnen (wetenschappelijke) onderzoeken te analyseren. Doel van het toepassen van de DESTEP-methode in dit kader is om vraag en aanbod van huurwoningen en kantoren op middellange termijn in beeld te brengen evenals andere belangrijke trends binnen de vastgoedmarkt op te merken.

2.2.2 DESTEP-analyse woningmarkt

Diverse macro-ontwikkelingen beïnvloeden in meer of mindere mate de woningmarkt en de huurwoningmarkt als onderdeel daarvan. De belangrijkste ontwikkelingen worden toegelicht.

Demografische ontwikkelingen

De bevolking en het aantal huishoudens groeit en zal volgens PBL (2017) de komende jaren op nationaal niveau blijven groeien. Daarentegen treedt er op regionaal niveau, mede ten gevolge van urbanisatie, steeds vaker krimp op. De demografische groei leidt op landelijk niveau tot een toenemende vraag naar woningen op zowel de koop- als huurwoningmarkt, maar regionaal zijn er grote verschillen.

Het bestaande woningaanbod sluit niet goed aan op de vraag, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Mede door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en de vergrijzing wordt er een toenemende vraag naar middeldure huurwoningen geconstateerd. Het huidige aanbod is volgens veel marktpartijen en overheidsinstanties niet toereikend (o.a. Rijksoverheid 2016, PBL 2017, Schilder & Conijn 2017, Capital Value 2016).

Economische ontwikkelingen

Door de lage rentestand zijn koopwoningen betaalbaarder geworden. Tezamen met de tijdens de crisis gedaalde koopprijzen, lijken koopwoningen interessant. Maar de stijgende woningprijzen in met name de grote steden en de aangescherpte financieringsregels leiden ertoe dat de betaalbaarheid van een deel van de koopwoningen onder druk staat en meer consumenten genoodzaakt zijn om naar alternatieven te zoeken. Wanneer het inkomen dan te hoog is om te huren in de sociale sector, is men aangewezen op vrije sector huurwoningen. Deze trend leidt tot een toenemende vraag naar middeldure huurwoningen, wat zich onder andere vertaalt in stijgende huurprijzen.

Sociale ontwikkelingen

Bezit wordt minder belangrijk, de focus ligt steeds meer op flexibiliteit, service en gebruik. Dit is onder andere terug te zien in de deeleconomie (bijvoorbeeld het delen van auto's) en flexibele en korte arbeidscontracten. Ook de vraag naar flexibele woonproducten neemt toe, wat onder andere resulteert in een groeiende vraag naar huurwoningen.

Technologische ontwikkelingen

De toepassing van 'smart solutions' maakt een opmars binnen de vastgoedsector. De beschikbaarheid van data, de koppeling van intelligente systemen en slimme ontwerpen en detailleringen maakt het mogelijk veel meer uit gebouwen te halen en in te spelen op veranderende wensen van gebruikers. Door domotica en robotica kunnen ouderen langer thuis blijven wonen. Dit zorgt voor een grotere behoefte aan woningen. Woningen blijven langer 'bezet' omdat ouderen niet verhuizen. Wanneer er geen extra woningen bijkomen, zal doorstroming mogelijk stagneren.

Ecologische ontwikkelingen

Op duurzaamheidsgebied vinden grote ontwikkelingen plaats. Duurzame toepassingen worden steeds betaalbaarder, esthetisch aantrekkelijker en toepasbaarder. Nieuwbouwwoningen concurreren met de bestaande voorraad omdat duurzaamheidstoepassingen hier makkelijker in doorgevoerd kunnen worden. Maar ook voor de bestaande voorraad ontstaan er slimme oplossingen om onder andere de voorraad energiezuiniger te maken. Vanaf 2021 zullen alle nieuwbouwwoningen maximaal EPC-0 (bijna energie-neutraal) moeten zijn. Voor getransformeerde woningen gelden (momenteel) vaak minder zware eisen.

Politieke ontwikkelingen

In internationaal perspectief is de Nederlandse woningmarkt uniek te noemen. Nederland heeft een relatief hoge hypotheekschuld en talloze wetten, regels en financiële instrumenten die invloed hebben op de woningmarkt. Ook de samenstelling van de Nederlandse woningmarkt is bijzonder, met name door de relatief grote sociale huursector. Deze unieke woningmarktsamenstelling heeft grotendeels een fiscale en subsidiabele oorzaak. Binnen de koopsector is sprake van een fiscale tegemoetkoming aan eigenaar-bewoners. In de corporatiesector, in het gereguleerde deel, kan het

huurniveau met impliciete subsidiëring laag gehouden worden. De geliberaliseerde huurwoningen worden niet fiscaal tegemoetgekomen of gesubsidieerd (PBL, 2015).

In 2013 stelde het voormalige kabinet dat de verstarde woningmarkt moest worden aangepakt en dat dit alleen kon door een integrale en gelijktijdige hervorming van de koop- en huurmarkt (PBL, 2017):

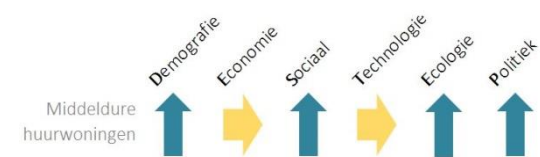
- De afbouw van de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit (hypotheekrenteaftrek);
- De scheiding DAEB en niet-DAEB bij woningcorporaties (focus op kerntaak);
- Beperking toegankelijkheid sociale huursector (met name door inkomens- en toewijzingsseisen);
- Het beperken van scheefwonen;
- Aanpassingen in het Woningwaarderingstelsel (WWS);
- Aanscherping van de kredietfinancieringseisen van koopwoningen.

Deze maatregelen moeten leiden tot minder concurrentie tussen de corporatiesector en private huurders, wat kansen biedt voor onder andere institutionele beleggers. Ook wordt er gewerkt aan regelgeving waardoor gemeenten huurwoningen in de vrije sector als aparte categorie kunnen opnemen in bestemmingsplannen en daarmee eisen aan de aanvangshuur en de exploitatieperiode kunnen stellen. De oprichting van de 'samenwerkingstafel' moet leiden tot afspraken over extra aanbod voor starters met middeninkomens en doorstromers die vanuit de sociale huur plaats maken voor lagere inkomens op de wachtlijst (Rijksoverheid, 2017).

De vraag is hoe hoog een nieuw kabinet de hervorming van de woningmarkt op de politieke agenda heeft staan en welke eventuele wijzigingen er doorgevoerd zullen worden.

Resumé ruimtebehoefte huurwoningmarkt

De analyse van de macro-economische ontwikkelingen op de huurwoningmarkt laat een positief beeld zien voor de toekomst. Figuur 4 geeft dit schematisch weer.



Figuur 4: DESTEP-analyse middeldure huurwoningen op middellange termijn (FGH Bank 2015, eigen bewerking)

2.2.3 DESTEP-analyse kantorenmarkt

Ook de kantorenmarkt wordt beïnvloed door een aantal belangrijke macro-ontwikkelingen welke onderstaand toegelicht worden.

Demografische ontwikkelingen

De vergrijzing heeft een dalende beroepsbevolking tot gevolg, wat leidt tot een afnemende vraag naar kantoorruimte. Ook binnen de kantorenmarkt zorgt urbanisatie voor een sterke tweedeling, het verschil tussen goede en slechte kantoorlocaties neemt toe. Volgens FGH Bank (2016) zijn de perspectieven voor 15 procent van de gemeenten bovengemiddeld goed tegenover ruim 60 procent van de gemeenten waarvoor de perspectieven voor de kantorenmarkt beneden gemiddeld zijn. 23 procent is zelfs zeer kansarm. De tweedeling is ook terug te zien bij hoogopgeleid personeel. Deze groep woont voornamelijk in de grote steden, waardoor kantoorlocaties buiten het stedelijk gebied nog kansarmer worden.

Economische ontwikkelingen

Na jaren van waardedaling, hoge leegstand en lage opnamecijfers lijken de vooruitzichten voor de kantorenmarkt weer iets positiever. Zowel de economische groei als de onttrekking en transformatie van een aanzienlijk deel van de voorraad zijn hier debet aan. In totaal betrof de onttrekking en transformatie in 2016 1,08 miljoen vierkante meter (Rabobank, 2017).

Toch is het leegstandniveau nog aanzienlijk, circa 16 procent van de totale kantorenvoorraad stond ultimo 2016 te koop of te huur (NVM, 2017). De leegstand is het hoogst in de Randstand, daar waar

zich ook het grootste volume kantooroppervlakte bevindt en relatief veel beleggers actief zijn. Wanneer beleggers grote portefeuilles hebben, vormt vastgoed vaak een relatief klein onderdeel. Hierdoor is de noodzaak tot verkoop, huurprijzverlaging of transformatie vaak minder groot (CLO, 2015).

Bij leegstand wordt onderscheid gemaakt tussen aanvangs-en frictieleegstand (leegstand minder dan één jaar) en structurele leegstand (leegstand langer dan drie jaar). Met name de structurele leegstand is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Volgens CLO (2015) is ruim 60 procent van de kantorenleegstand structureel, Rabobank (2017) spreekt over 30 procent. De mismatch tussen kwaliteit en vraag is hier volgens FGH Bank (2015) de voornaamste reden van. Locatie- en gebouwkwaliteit worden steeds belangrijker voor kantooreigenaren.

Cijfers van NVM Business (2016) tonen aan dat de huurprijzen van kantoorruimten de afgelopen jaren flink onder druk hebben gestaan en gedaald zijn. Als gevolg van de licht verbeterde marktomstandigheden is de gemiddelde huurprijs sinds 2013 weer iets gestegen. Volgens NVM Business is dit een indicatie van de toenemende vraag naar kwalitatief betere kantoren, waarvan de grote Randstedelijke het meest profiteren. Andere locaties, zoals in het noorden en oosten van Nederland lieten juist een daling zien.

De vooruitzichten zijn voor een groot deel van de kantorenmarkt, ondanks de aantrekkende economie, somber en onzeker. De combinatie van een verwachte daling van de werkgelegenheid en de mogelijke daling van kantoorgebruik per werkende kan volgens het CPB (2012) leiden tot een grote kans op krimpende behoefte aan kantoorruimte. Rabobank (2017) acht na 2017 een afvlakking van de werkgelegenheidsgroei reëel en verwacht geen toename van kantoorruimtegebruik, ondanks het feit dat het aantal kantoorhoudende banen wel groeit. De eerder besproken tweedeling vertaalt zich in een geconcentreerde vraag naar hoogwaardige kantoren, met name in de grote steden.

Sociale ontwikkelingen

Flexibiliteit speelt net als in de woningmarkt ook in de kantorenmarkt een belangrijke rol. Achmea Vastgoed (2016) geeft aan dat kantoorgebouwen die kunnen inspelen op het veranderende ruimtegebruik, transparant en flexibel indeelbaar zijn en gelegen zijn in het centrum en/of bij stationslocaties dicht bij voorzieningen, het aantrekkelijkst zijn. Vanwege de flexibiliteit, maar ook onder druk van de IFRS-regelgeving, neemt de vraag naar kortere huurcontracten toe. De deeleconomie is binnen de kantorenmarkt goed zichtbaar, bijvoorbeeld met de opkomst van flexibele kantoorconcepten waarbij werk- en vergaderruimte alleen gehuurd wordt wanneer dit nodig is.

Gebruikers die verhuizen voelen een steeds grotere sociale druk en verantwoordelijkheid om geen leegstaand kantoor achter te laten.

Technologische ontwikkelingen

Technologie leidt ertoe dat een deel van de arbeid niet meer door mensen hoeft te worden verricht. Onderzoek van Deloitte (2014) laat zien dat door automatisering 2 tot 3 miljoen banen op de tocht staan. Ook maakt technologie flexibel werken mogelijk. Steeds meer mensen werken (deels) vanuit huis, op locaties dicht bij huis of onderweg. Dit heeft effect op de vraag naar kantoorruimte, in kwalitatieve en kwantitatieve zin. De toenemende vraag naar een multifunctionele werkomgeving vraagt om andere kantorenlocaties, waarbij openbaar vervoer een belangrijke rol speelt. Door de technologische ontwikkelingen die deze sector doormaakt, wordt de scheiding tussen 'goede' en 'slechte' kantorenlocaties nog groter.

Ecologische ontwikkelingen

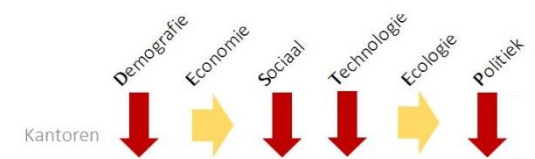
Waar duurzaamheid een aantal jaar geleden nog een kleine rol speelde binnen de kantorenmarkt, vormen instrumenten als Breeam en GPR tegenwoordig, deels noodgedwongen, een belangrijk onderdeel bij de investeringsbeslissing van (toekomstige) eigenaren. Vanaf 2023 moeten kantoorgebouwen minimaal energielabel C hebben, anders wordt gebruik verboden. Doordat de hiermee gepaarde renovatiekosten in veel gevallen niet rendabel zullen zijn, dreigt extra leegstand. Geophy schat in dat circa 10 miljoen vierkante meter kantoor niet rendabel te renoveren is (FD, 2017). Dit heeft mogelijk een positief effect op transformaties.

Politieke ontwikkelingen

Wet- en regelgeving ten aanzien van herbestemming van leegstand (kantoren)vastgoed is lange tijd diffuus geweest, waardoor grootschalige transformaties uitbleven. Hier is sinds 2012 verandering in gekomen, er wordt jaarlijks ruim 400.000 vierkante meter kantoor herontwikkeld (de Zeeuw & Drost, 2016). Veel gemeenten hebben inmiddels beleid om leegstand aan te pakken. Maar ook het Rijk heeft diverse maatregelen genomen ter stimulering van transformatie, zoals de Leegstandswet, afschaffing van de integratieheffing, de Kruiemelgevallenregeling en het lagere 'bouwniveau' in het Bouwbesluit. Hoewel leegstaande kantoren niet geheel vervangen kunnen worden door nieuwe functies en een aanzienlijk deel mogelijk leeg blijft staan, groeit tegelijkertijd de vraag naar nieuw kantorenvastgoed in een aantal regio's. Gemeenten zijn hier terughoudend in. De vraag is hoe een nieuw kabinet omgaat met de kantorenleegstand en nieuwbouwmogelijkheden.

Resumé ruimtebehoefte kantorenmarkt

De analyse van de macro-economische ontwikkelingen op de kantorenmarkt laat een negatiever beeld zien voor de toekomst. Figuur 5 geeft dit schematisch weer.



Figuur 5: DESTEP-analyse kantorenmarkt op middellange termijn (FGH Bank 2015, eigen bewerking)

2.3 Investeringsstrategie beleggers

2.3.1 Investeringsstrategie in theoretisch perspectief

De DESTEP-analyse laat zien in welke mate vraag en aanbod op elkaar aansluiten en welke ontwikkelingen hieraan ten grondslag liggen. Deze ontwikkelingen hebben gevolgen voor beleggers en hun strategie. Een analyse van de strategische keuzes die beleggers maken en de onderlinge relaties tussen de diverse deelmarkten, draagt bij aan de beantwoording van de vraag of beleggers belangstelling hebben in de vastgoedmarkt en de woning- en kantorenmarkt in het bijzonder.

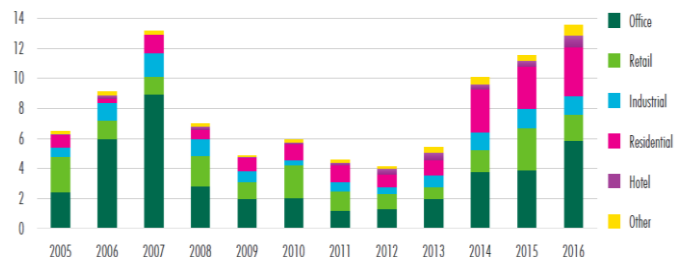
2.3.2 De Moderne portefeuilletheorie

Eén van de bekendste toegepaste wetenschappelijke beleggingstheorieën is de Moderne portefeuilletheorie (MPT) van Harry Markowitz (1952). Doorgaans wordt de kern van de MPT omschreven als 'leg nooit al je eieren in één mandje', waarmee het belang van een verstandige spreiding van beleggingen geïllustreerd wordt (van Gool, 2013). Door risico te spreiden door verschillende beleggingen te combineren, kan een gunstige rendement/risicoverhouding gecreëerd worden, die niet bereikt kan worden door de afzonderlijke beleggingen. Dit wordt diversificatie genoemd. Wanneer twee (of meer) verschillende beleggingen niet volledig samenhangen, kan het risico dalen. Het diversifiëren heeft tot doel om risico's te spreiden en daarmee het specifieke (object) risico 'weg te diversifiëren'. Alleen het marktrisico blijft dan nog over, waar tegenover een bepaald rendement geëist wordt.

Vastgoed vormt de derde beleggingscategorie, na aandelen en obligaties. Diversificatie is een belangrijke reden waarom beleggers vastgoed in hun portefeuille hebben. Doordat de correlatie (samenhang) tussen de totaalrendementen van vastgoed en de totaalrendementen van andere beleggingscategorieën laag of zelfs negatief is, is het diversificatiepotentieel van vastgoed gunstig.

Mede door de lage rentestand is vastgoed momenteel een gewild beleggingsproduct. Het beleggingsvolume in vastgoed is in 2016 met ruim 20 procent gegroeid in vergelijking met een jaar eerder (Dynamis, 2016) en volgens CBRE (2017) uitgekomen op € 13,5 miljard. Hiervan werd 58 procent geïnvesteerd door buitenlandse beleggers (CBRE, 2017).

In figuur 6 is het investeringsvolume in Nederland per sector weergegeven. Hieruit valt op te maken dat kantoren de grootste beleggingscategorie vormen. Het investeringsvolume in kantoren neemt weer toe, maar het aandeel kantoren in het totale investeringsvolume is ten opzichte van voor de crisis flink gedaald. Het aandeel woningbeleggingen neemt toe. Met een recordvolume van € 3,2 miljard in 2016, vormt het woningsegment de tweede grootste beleggingscategorie (JLL, 2017).



Figuur 6: Investeringsvolume (in miljarden) per sector in Nederland (CBRE, 2017)

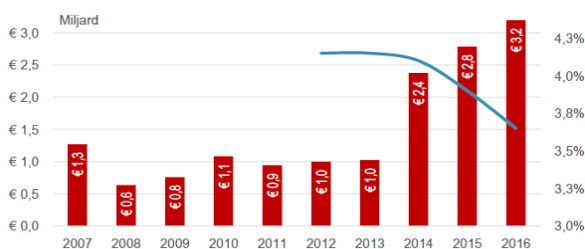
Binnen de vastgoedportefeuille van Nederlandse institutionele beleggers vormen winkels en woningen met circa 27 procent respectievelijk 26 procent de grootste beleggingsaandelen. Kantoren vormen circa 15 procent van de beleggingsportefeuille van deze groep beleggers (IVBN, 2015).

De vraag van institutionele beleggers ten aanzien van investeringen in nieuwe woningen richt zich volgens IVBN (2015), mede vanwege de verhuurdersheffing, volledig op de vrije sector, met huurprijzen tussen € 711 en € 1.000/€1.200. Hierbij zijn locaties met een blijvende marktvrage, mede door demografische-, huishoudens- en economische groei, essentieel.

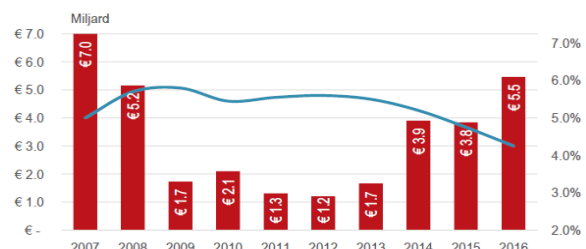
Ten aanzien van kantoorbeleggingen van institutionele beleggers is voornamelijk vraag naar hoogwaardige en centraal gelegen kantoorruimte, wat aansluit bij de gebruikersvraag zoals uit de DESTEP-analyse naar voren is gekomen.

Vanwege de marktdruk in de grote steden is er een tendens zichtbaar waarbij ook aangrenzende stedelijke regio's steeds gewilder worden onder beleggers.

In figuur 7 en 8 zijn de beleggingsvolumes in het woning- en kantorenssegment afgezet tegen de aanvangsrendementen. Hieruit blijkt dat de aanvangsrendementen van woningen lager liggen dan die van kantoren, wat erop kan duiden dat woningbeleggingen als minder risicovol worden geacht. De aanvangsrendementen van beide segmenten zijn de afgelopen jaren gedaald, waaruit valt op te maken dat (een deel van) beide markten onder druk staan.



Figuur 7: Ontwikkeling beleggingsvolume en aanvangsrendementen woningen (JLL, 2017)



Figuur 8: Ontwikkeling beleggingsvolume en aanvangsrendementen kantoren (JLL, 2017)

2.3.3 Het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale

Een andere belangrijke theorie binnen de vastgoed(beleggings)markt is het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale (1996). Met dit bekende model kan, aan de hand van onderlinge relaties tussen deelmarkten, het functioneren van de vastgoedmarkt worden geanalyseerd. Kennis over de onderlinge relaties tussen de diverse deelmarkten en betrokken disciplines binnen het vastgoedproces is essentieel bij de analyse van mogelijke gevolgen van de besproken ontwikkelingen.

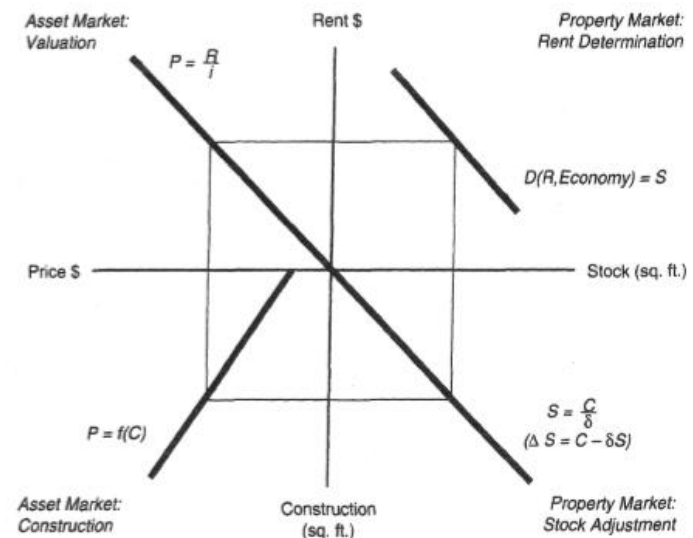
Met dit model kunnen de krachten die de vastgoedmarkt beïnvloeden, worden beschreven, evenals het interacteren tussen de verschillende krachten en markten.

Het model gaat uit van de volgende markten en hun relaties:

1. Property market (verhuurmarkt)
2. Asset market: valuation (beleggersmarkt)
3. Asset market: construction ([nieuw]bouwmarkt)
4. Property market (aanpassing voorraad)

Deze markten staan in verbinding met elkaar. In het vierkwadrantendiagram in figuur 9 worden de connecties tussen de markten weergegeven. Bijlage I heeft een nadere toelichting.

Een verandering in één van de elementen binnen het model werkt door in de andere kwadranten. Het huurniveau wordt vastgesteld bij een bepaalde voorraad op de verhuurmarkt, welke vertaald wordt naar een vastgoedprijs op de beleggersmarkt. Deze vastgoedprijs werkt door in de bouw van vastgoed, wat weer een voorraadaanpassing met zich mee brengt. Wanneer het start- en eindniveau van de voorraad aan elkaar gelijk zijn, zijn de verhuurmarkt en beleggersmarkt in evenwicht. Hierbij moet de opmerking worden geplaatst dat het gaat om een modelsituatie. In de praktijk is meestal geen sprake van een volledig evenwicht (Post, 2015).



Figuur 9: The property and asset market (DiPasquale, 1996)

Exogene schokken kunnen effect hebben op alle vier de kwadranten, maar van belang is waar de schok het eerste voelbaar is, zodat de doorwerking op de juiste manier weergegeven kan worden. De markten uit de eerste twee kwadranten reageren sneller op exogene schokken dan de bouwmarkt uit het derde kwadrant en het bouwniveau uit het vierde kwadrant.

Hoewel dit model een veelvuldig gebruikte methode is om de vastgoedmarkt te analyseren, heeft het een aantal beperkingen. Zo is het model een '1-factor-model' waardoor er maar één schok per keer geanalyseerd kan worden. Ook gaat het model uit van een homogene markt, terwijl juist de vastgoedmarkt zeer heterogeen is, waardoor het lastig is een heel land te analyseren. Ook elementen als marktefficiëntie en endogene schokken in aanvangsrendementen hebben een beperkend effect op het model. Desalniettemin kan het 4-kwadrantenmodel goed als raamwerk worden gehanteerd bij een verdere analyse van de vastgoedmarkt (Theebe, 2015).

2.4 Integratie tussen de DESTEP-analyse en de beleggersmarkt

2.4.1 Toepassing van het Vierkwadrantenmodel

De DESTEP-analyse in paragraaf 2.2 laat een aantal belangrijke ontwikkelingen en veranderingen zien. Door deze trends te koppelen aan de in paragraaf 2.3 opgedane (theoretische) kennis, kan getoetst worden welke gevolgen de veranderingen hebben op de beleggersmarkt in de toekomst.

Door deze ontwikkelingen te verwerken in het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale worden de effecten zichtbaar van deze ontwikkelingen op de verschillende deelmarkten, op korte en langere termijn. Omdat het model een '1-factor-model' is kan er maar één schok per keer geanalyseerd worden. Voor zowel de huurwoning- als kantorenmarkt worden daarom twee aannemelijke ontwikkelingen gemodelleerd.

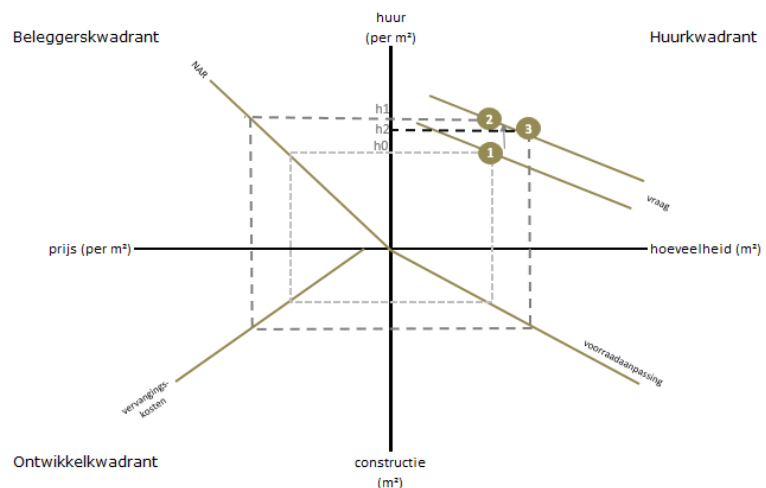
2.4.2 Gevolgen voor de middeldure huurwoningmarkt

De belangrijkste ontwikkelingen ten aanzien van de middeldure huurwoningmarkt, die in voorgaande analyse naar voren zijn gekomen, zijn:

- Landelijke groei bevolking en (voornamelijk eenpersoons) huishoudens
- Vergrijzing
- Grote regionale verschillen en urbanisatie
- Aantrekken koopmarkt vanwege lage rente en gedaalde huizenprijzen
- Betaalbaarheid koopwoningen grote steden onder druk
- Stijging huurprijzen vrije sector, vooral in Randstand
- Flexibelere (arbeids)markt
- Verduurzaming
- Verminderde toegankelijkheid sociale sector
- Aanscherping financieringsvoorwaarden en afbouw fiscale behandeling eigenwoningbezit
- Gericht beleid stimuleren middeldure huur
- Woningvastgoed gewild beleggingsproduct, veel beschikbaar kapitaal, dalende rendementen

Modellering 1: Toenemende vraag naar huurwoningen vanuit huurders

Demografische trends, verscherpte financieringsvoorwaarden, verminderde toegang tot de sociale huursector en de flexibeler wordende arbeidsmarkt hebben de vraag naar middeldure huurwoningen doen stijgen. Deze toenemende vraag heeft een eerste effect op de huurmarkt (zie figuur 10). Dit komt tot uiting in een hogere huurprijs ($h_0 \rightarrow h_1$), omdat op korte termijn niet ingespeeld kan worden op de toegenomen vraag ($1 \rightarrow 2$). Een hogere huurprijs leidt bij een gelijkblijvend aanvangsrendement (cap-rate) tot een prijsstijging van het betreffende vastgoed. Hierdoor zullen ontwikkelaars op langere termijn eerder geneigd zijn tot de productie van huurwoningen en worden er meer huurwoningen aan de voorraad toegevoegd. Doordat er meer aanbod van middeldure huurwoningen is, zullen de huurprijzen bij voldoende aanbod op langere termijn weer zakken ($h_1 \rightarrow h_2$) en komt de markt meer in 'evenwicht' ($2 \rightarrow 3$). Dit evenwicht kan na één 'ronde' behaald worden, maar het is ook mogelijk dat er meerdere ronden nodig zijn.



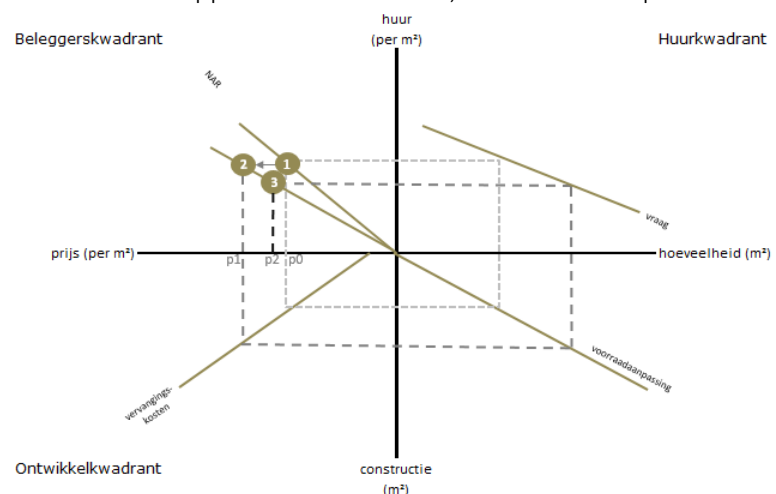
Figuur 10: Vier kwadrantenmodel – Toenemende vraag (Wheaton & DiPasquale, 1996 – eigen bewerking)

Uit de DESTEP-analyse is gebleken dat de huurprijzen de afgelopen periode zijn gestegen. Aangezien de markt nog steeds onder druk staat, is het aannemelijk dat er meerdere 'rondes' nodig zijn om evenwicht te behalen. Op basis van het model mag verwacht worden dat zowel huurprijzen als vastgoedprijzen voorlopig zullen blijven stijgen, totdat de voorraadtoevoeging voldoende is.

Modellering 2: Toenemende vraag naar (middeldure) huurwoningen vanuit beleggers

Een andere ontwikkeling binnen de huurwoningmarkt is de toenemende vraag van beleggers naar middeldure huurwoningen, mede door de lage rente en de aantrekkelijkheid van woningvastgoed als beleggingsproduct. Deze factoren hebben een eerste effect op de beleggingsmarkt (zie figuur 11). Dit komt tot uiting in de acceptatie van een lagere *cape-rate* van beleggers (1→2), wat een vervlaking van de kapitalisatiecurve met zich meebrengt. Op korte termijn zullen daardoor de prijzen per vierkante meter stijgen ($p_0 \rightarrow p_1$). Hierdoor zijn ontwikkelaars eerder geneigd om tot productie van huurwoningen over te gaan en stijgt de voorraad. Doordat er meer aanbod van middeldure huurwoningen is, zal de evenwichtshuur zakken, gevolgd door een neerwaarts gecorrigeerd prijspeil (2→3 en $p_1 \rightarrow p_2$). Mogelijk zal dit prijspeil nog wel hoger blijven dan p_0 . Om het gewenste rendement te behalen, zal het prijsniveau dat beleggers willen betalen zakken (2→3). Hierdoor zullen ontwikkelaars minder ontwikkelen en zal de markt op langere termijn in 'evenwicht' komen.

De aanvangsrendementen blijken, conform het model, inderdaad onder druk te staan en te dalen en het aantal middeldure huurwoningen is de afgelopen jaren toegenomen (Schilder & Conijn, 2015). Hierbij moet worden opgemerkt dat uit diverse rapporten en artikelen, waaronder Capital Value (2016), blijkt dat beleggers meer willen investeren, maar vanwege het gebrek aan nieuw toe te voegen huurwoningen, dit niet mogelijk is. De DESTEP-analyse laat zien dat huurprijzen momenteel stijgen. Het is daarom aannemelijk dat de reeds toegevoegde woningen nog niet voldoende zijn om de markt in evenwicht te krijgen en de voorraad verder moet groeien voordat de huurprijzen, conform het model, weer een huurdaling laten zien.



Figuur 11: Vier kwadrantenmodel – Lagere *cape-rate* (Wheaton & DiPasquale, 1996 – eigen bewerking)

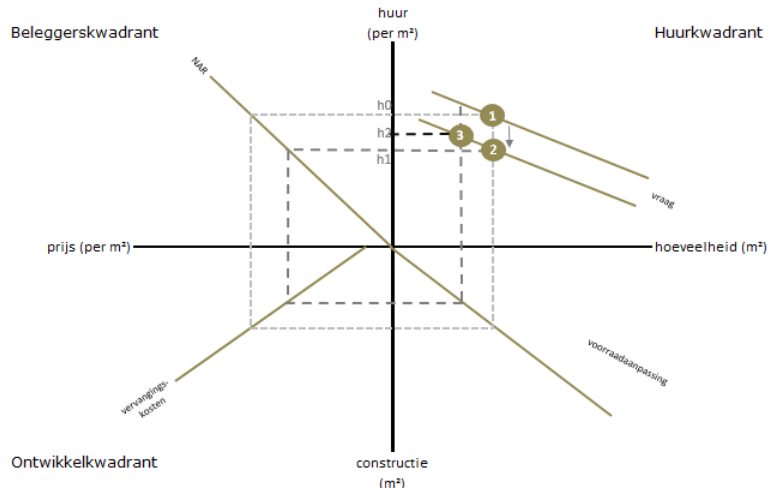
2.4.3 Gevolgen voor de kantorenmarkt

De belangrijkste ontwikkelingen voor de kantorenmarkt, voortkomend uit paragraaf 2.2 en 2.3, zijn:

- Aantrekken van de economie
- Vergrijzing en ontgroening leiden tot dalende beroepsbevolking
- Mogelijke daling van kantoorgebruik per werkende
- Grote regionale verschillen wat zich o.a. vertaalt in grote verschillen in huurprijzontwikkeling
- Deeleconomie verlegt focus van bezit naar toegang en gebruik
- Technologische ontwikkelingen en automatisering leiden tot afname arbeidsplaatsen
- Verduurzaming
- Afname leegstandsniveau
- Toename transformaties en sloop
- Toenemende vraag naar hoogwaardige kantoren, mede middels nieuwbouw
- (Hoogwaardig en centraal gelegen) kantoren gewild beleggingsproduct

Modellering 1: Dalende vraag naar kantoorruimte vanuit gebruikers

De verwachte daling van de werkgelegenheid en de mogelijke daling van het kantoorgebruik per werkende kunnen leiden tot een structurele verlaging van de vraag naar kantoorruimte. Deze trends hebben een eerste effect op het huurkwadrant (zie figuur 12). Op korte termijn zal het aanbod niet veranderen maar zal de huurprijs volgens het model dalen (1 → 2, waardoor $h_0 \rightarrow h_1$). De dalende huurprijs leidt bij een gelijkblijvende cape-rate tot een



Figuur 12: Vier kwadrantenmodel – Afname vraag (Wheaton & DiPasquale, 1996 – eigen bewerking)

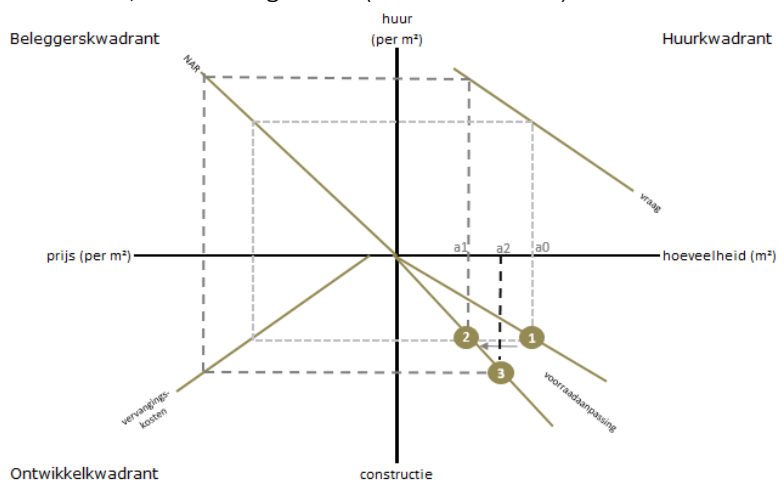
lagere prijsstelling van kantorenvastgoed. Hierdoor zullen ontwikkelaars niet snel geneigd zijn nieuwe kantoren te ontwikkelen en zal de voorraadtoevoeging afnemen. Doordat er minder aanbod is, kunnen de huurprijzen op langere termijn weer wat toenemen (2 → 3 en $h_1 \rightarrow h_2$) en is de kantorenmarkt meer in evenwicht (na één of meerdere ronden).

Een aanpassing van de huurprijzen als gevolg van leegstand, zoals in model is weergegeven, vindt niet altijd plaats. Het verleden toont aan dat veel beleggers hun prijzen niet aanpassen vanwege de boekwaarde of de noodzaak er niet is. Daarnaast blijkt uit de modellering dat het model niet gehanteerd kan worden voor Nederland als geheel. Bovenstaand model lijkt een weergave te geven van de minder aantrekkelijke kantoren, dan wel de minder aantrekkelijke locaties. De vermindering van het aantal nieuwe kantoren en daarmee de vermindering van de voorraadtoevoeging uit het model, komt landelijk gezien overeen met de werkelijkheid. Maar de vraag naar nieuwbouw in met name de grote steden, blijkt niet uit het model.

Modellering 2: Toename transformaties en sloop van leegstaande kantoren

De toename van de voorraadonttrekking door transformaties en sloop leidt tot een negatieve voorraadaanpassing en afname van het aanbod, conform figuur 13 (1 → 2 en $a_0 \rightarrow a_1$).

Bij een gelijkblijvende vraag zal hierdoor de huurprijs stijgen. Beleggers zijn volgens het model door deze toegenomen schaarste bereid, bij een gelijke cape-rate, meer voor kantorenvastgoed te betalen. Op de langere termijn zullen ontwikkelaars daardoor weer bereid zijn kantoren te realiseren, waardoor het aanbod op lange termijn weer kan toenemen (2 → 3, gevolgd door $a_1 \rightarrow a_2$).



Figuur 13: Vier kwadrantenmodel – onttrekking van de voorraad (Wheaton & DiPasquale, 1996 – eigen bewerking)

Dit scenario laat zien dat het nodig is om kantoorruimte van de voorraad te onttrekken om de markt weer meer in evenwicht te brengen. Wanneer er voldoende meters onttrokken zijn, kan de huur stijgen. Hierdoor zullen ontwikkelaars nieuwe kantoren willen toevoegen die aansluiten bij de ‘nieuwe’ vraag. Mogelijk wordt dit effect versterkt door de nieuwe duurzaamheidscriteria (zie 2.2.3).

2.4.4 Scenario's

Op de modelleringen uit voorgaande paragraaf moeten een aantal kanttekeningen geplaatst worden. Ten aanzien van de woningmarkt ondervindt de huurmarkt veel concurrentie van de koopwoningmarkt en stijgen de bouwprijzen hard (ontwikkelmarkt). De huurwoningmarkt komt hierdoor verder onder druk te staan. Daarnaast zal bij voorzetting van de verdere stijging van koopwoningprijzen, de prikkel om uit te ponden weer toenemen.

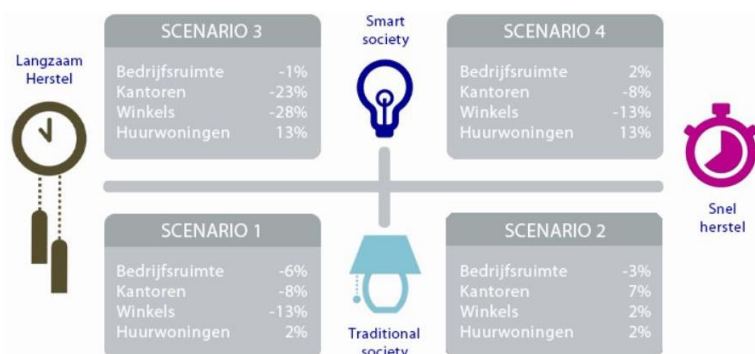
Ten aanzien van de kantorenmarkt toont de modellering aan dat het model lastig te hanteren is voor de markt als geheel. Binnen de kantorenmarkt zijn er grote regionale verschillen. Dit leidt ertoe dat ontwikkelingen niet voor de gehele markt hetzelfde effect hebben en zelfs een tegengesteld effect kunnen hebben. Zo zal de vraag naar hoogwaardige kantoren een positief effect hebben op de huurprijzen, terwijl de structureel afnemende vraag naar kantoorruimte een prijs-verlagend effect heeft op kantoren die niet meer aansluiten op de vraag.

Ondanks het feit dat het Vierkwadrantenmodel niet een volledig juiste weergave geeft van de werkelijkheid en er veel onzekerheden zijn, kunnen op basis van voorgaande analyse wel een aantal voorspellingen worden gedaan.

Het is aannemelijk, dat de vraag naar middeldure huurwoningen, zowel van huurders als beleggers, de komende periode verder stijgt. Geconcludeerd kan worden, dat er meer woningen moeten worden toegevoegd om evenwicht te bereiken. De toenemende vraag resulteert op korte termijn in hogere huurprijzen en aanvangsrendementen die onder druk staan. Op langere termijn heeft dit mogelijk een verhogend effect op de ontwikkeling en voorraad van de middeldure huursector. De vraag is echter of hogere huurprijzen en lagere aanvangsrendementen voldoende zijn of dat overheidsbeleid hier een sterkere rol in moet spelen. Opgemerkt moet worden dat er grote regionale verschillen zijn, zeker ook wat betreft de concurrentie van koopwoningen.

Ten aanzien van de kantorenmarkt kan met enige zekerheid gesteld worden, dat op basis van voorgaande analyse de komende jaren een overaanbod blijft, vanwege afnemende en veranderende vraag. Onttrekking van de voorraad door transformaties en sloop lijkt dan ook de komende periode gewenst te zijn om de kantorenmarkt weer meer in balans te krijgen, al dan niet tezamen met de ontwikkeling van beperkte nieuwbouw van hoogwaardig kantoorvastgoed.

Deze bevindingen sluiten aan bij de conclusies van Rabobank (2017) ten aanzien van de scenario's die geschetst worden voor de vastgoedbehoefte in 2025 voor de verschillende deelmarkten. In figuur 14 zijn de scenario's weergegeven, die de mogelijke gevolgen laten zien van technologisch-maatschappelijke veranderingen in verhouding tot economische groei.



Figuur 14: Invloed op ruimtegebruik (Rabobank, 2017)

De percentages geven aan hoeveel ruimte er per deelsegment in 2025 meer of minder nodig is. De belangrijkste conclusies die hieruit getrokken kunnen worden, zijn:

- In alle scenario's worden er tekorten verwacht aan huurwoningen;
- Alleen scenario 2 kent een aanzienlijke extra ruimtevraag naar kantoren (en winkels);

Scenario 4 (rechtsboven) wordt als meest waarschijnlijke scenario geacht en resulteert de komende jaren in een aanzienlijke vraag naar ruimte op de huurwoningmarkt en een afname van kantoorruimte. Andere scenario's zijn mogelijk, maar veel minder waarschijnlijk gezien de reeds besproken ontwikkelingen.

2.5 Conclusie

De analyse van de huurwoning- en kantorenmarkt laat zien dat er veel ontwikkelingen gaande zijn die gevolgen hebben voor de ruimtebehoefte en de investeringsstrategie van beleggers.

Aan de hand van de DESTEP-analyse zijn deelvraag 1 en 2 beantwoord. Door diverse macro-economische ontwikkelingen zal de vraag naar middeldure huurwoningen naar verwachting stijgen, terwijl de vraag naar kantoorruimte in de toekomst structureel minder wordt.

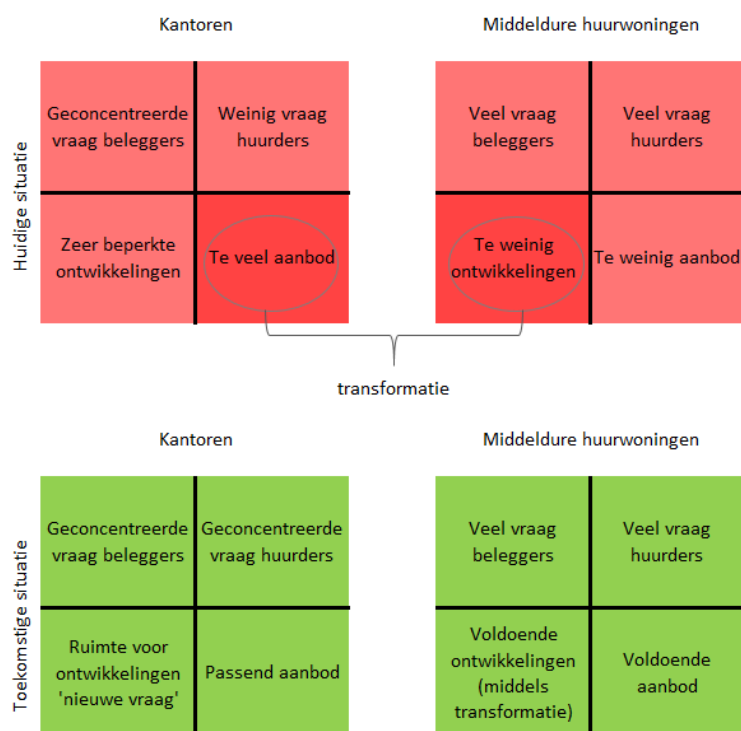
Aan de hand van bekende vastgoedtheorieën is vervolgens aangetoond op welke wijze beleggers inspelen op deze ontwikkelingen, waarmee deelvraag 3 is beantwoord. Mede door de lage rentestand is vastgoed een populair beleggingssegment. De vraag vanuit beleggers naar middeldure huurwoningen is groot, maar ook hoogwaardige kantoren op bereikbare locaties zijn gewild. Hierdoor staan rendementen onder druk.

Door vervolgens de ontwikkelingen uit de DESTEP-analyse en de beleggersstrategie te integreren in het Vierkwadrantenmodel, zijn de gevolgen voor de beleggingsmarkt in beeld gebracht en is deelvraag 4 beantwoord.

Geconcludeerd kan worden dat de huidige macro-economische ontwikkelingen vanuit beleggersperspectief interessant zijn.

De modelleringen in paragraaf 2.4.2 en 2.4.3 laten zien dat er een aantal marktperfectionen zijn. Transformatie zou deze imperfecties mogelijk kunnen verminderen ten goede van een evenwichtiger vastgoedmarkt (zie figuur 15). Een transformatieopgave van kantoren naar middeldure huurwoningen lijkt vanuit kwantitatieve zin dan ook aanwezig.

Over de mate waarin er ook daadwerkelijk een match gemaakt kan worden in kwalitatieve zin, kan echter op basis van voorgaande analyse nog geen uitspraak worden gedaan. Hiervoor zal nader onderzoek moeten worden gedaan.



Figuur 15: Schematische weergave effect transformatie op deelmakten

3 Invloedfactoren voor transformatie-opgaven in de literatuur

3.1 Inleiding

Op basis van voorgaande analyse is geconstateerd dat er een mogelijke transformatie-opgave in Nederland ligt om leegstaande kantoren te transformeren naar middeldure huurwoningen. In dit hoofdstuk wordt bekeken welke relevante informatie bekend is vanuit de bestaande literatuur over het transformeren van leegstaande kantoren naar (middeldure huur)woningen en de potentie hiervan. Op basis van dit literatuuronderzoek kunnen kaders en uitsluitingsgronden bepaald worden voor de toetsing van leegstaande kantoorpanden aan de hand van een checklist (op quickscan niveau). In de literatuur (o.a. Geraedts & Van der Voordt (2005), Sprakel & Vink (2007), Peerboon (2015) en PBL (2016)) komen ten aanzien van transformaties geregeld dezelfde thema's naar voren: Vraag, locatie, pand, beleid en financiën. In dit hoofdstuk zullen op basis van deze thema's de belangrijkste factoren die van invloed zijn op transformatiepotentie, besproken worden evenals de criteria die in de literatuur gesteld worden bij de transformatie van kantoren naar (middeldure huur)woningen.

In paragraaf 3.2 wordt uitgelicht welke aspecten vanuit de vraagzijde relevant zijn in relatie tot transformatie. Paragraaf 3.3 behandelt vervolgens de ruimtelijke factoren, paragraaf 3.4 gaat in op de pandfactoren, paragraaf 3.5 geeft een toelichting op beleidsfactoren en paragraaf 3.6 belicht de financiële factoren. Sommige factoren kunnen tot meerdere thema's worden gerekend, maar worden omwille van de overzichtelijkheid bij slechts één thema genoemd.

Tot slot wordt in paragraaf 3.7 een conclusie gevormd en wordt antwoord gegeven op deelvraag 5:

5. Welke aspecten bepalen de haalbaarheid van een eventuele transformatie en welke criteria dienen gesteld te worden om de transformatiepotentie te toetsen?

Dit hoofdstuk sluit af met het opstellen van een hypothese.

3.2 Vraagzijde

Zoals al eerder naar voren is gekomen, wordt er in de bestaande literatuur voornamelijk geredeneerd vanuit het leegstaande kantoor als onderzoeksobject (de aanbodzijde). Vanuit dit specifieke kantoor wordt een passende doelgroep gezocht. Omdat in dit onderzoek de vraagzijde, de vraag naar middeldure huurwoningen, centraal staat, zijn de relevante aspecten voor de vraagzijde van de markt van belang. Figuur 16 geeft de relevante aspecten weer welke door Geraedts & Van der Voordt (2005) zijn geformuleerd bij de ontwikkeling van de Transformatiepotentiometer¹.

<u>Locatie (woonomgeving):</u>	<u>Gebouw (woningen):</u>
1. Representativiteit	1. Woningtype
2. Voorzieningen	2. Ontsluiting
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	3. Woninggrootte
4. Bereikbaarheid auto	4. Indeling van de woning
	5. Uitrustingsniveau
	6. Buitenruimte
	7. Uitzicht en inijk
	8. Milieuaspecten
	9. Algemene voorwaarden
	10. Kosten

Figuur 16: Relevante aspecten voor de vraagzijde van de markt (Geraedts & van der Voordt, 2005)

In de literatuur zijn weinig criteria te vinden met betrekking tot middeldure huurwoningen (vanuit het oogpunt van institutionele beleggers), die een nadere invulling kunnen geven aan de relevante aspecten uit voorgaand figuur.

IVBN (2015) heeft in haar rapport "Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur – Omgekeerd bidbook" een aantal randvoorwaarden geformuleerd om partijen zoals gemeenten meer inzicht te geven in de voorwaarden die beleggers stellen bij het investeren in de vrije sector:

¹ De Transformatiepotentiometer is in het kader van dit onderzoek te uitgebreid om te hanteren als quickscan-methode voor meerdere locaties. Desalniettemin zijn onderdelen van deze Transformatiepotentiometer toepasbaar in onderliggend onderzoek, waaronder de relevante aspecten ten aanzien van de markt.

- Locatie: Blijvende marktvraag, o.a. door demografische- en huishoudens groei;
- Een langjarig stabiel rendement;
- Omvang: minimaal circa 25 vrije sector huurwoningen;
- Huurprijssegment € 700 - € 1.000;
- Kwalitatief hoogwaardige (en duurzame) huurwoning;
- Helder en transparant proces;
- Geen beperkingen vrije sector door institutionele beleggers in gemeentelijk beleid.

Verdere informatie over de specifieke eisen van institutionele beleggers uit de literatuur ontbreekt. Aan de hand van aanvullend onderzoek zal de vraagzijde in hoofdstuk 4 inzichtelijker gemaakt worden.

3.3 Ruimtelijke factoren

Sprakel & Vink (2007) stellen dat locatie grotendeels de transformatiegeschiktheid bepaalt. Zoals in paragraaf 3.2 naar voren is gekomen, stellen institutionele beleggers voorwaarden aan locaties. Deze voorwaarden worden niet nader gespecificeerd in de literatuur.

In reeds uitgevoerde onderzoeken naar de transformatiepotentie van leegstaande kantoren van Linssen (2015), Delta Lloyd (2015), PBL (2016) en de Transformatiepotentiometer van Geraerds & Van der Voordt (2002, 2003) zijn wel een aantal uitsluitingscriteria voor locaties opgenomen ten aanzien van de woonfunctie in algemene zin:

- Locaties buiten bestaand bebouwd gebied (PBL);
- Gebieden met plannen voor nieuwe werklocaties (PBL);
- Locaties op bedrijventerreinen en in kantorenwijken (Linssen);
- Locaties die op meer dan 300 meter van bestaand woongebied liggen (PBL);
- Locaties met minder dan 100 huishoudens in de buurt (Delta Lloyd);
- Locaties waar het bestemmingsplan een wijziging niet toelaat (Transformatiepotentiometer);
- Locaties met een ernstig gevaar voor de volksgezondheid (Transformatiepotentiometer).

Hierbij moet de opmerking geplaatst worden dat het onderzoek van PBL gericht is op de mogelijkheden voor woningbouw binnen de stad. Daaruit volgt logischerwijs het criterium dat locaties buiten bestaand bebouwd gebied afvallen.

De genoemde criteria uit de Transformatiepotentiometer omtrent het bestemmingsplan en gevaar voor de volksgezondheid komen in paragraaf 3.5 (Beleidsfactoren) nader aan de orde.

Op te nemen criteria in de transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen:

De genoemde uitsluitingscriteria zijn gesteld ten behoeve van de functie wonen. Deze criteria zijn (nog) niet direct te koppelen aan voorwaarden ten aanzien van middeldure huurwoningen. Omdat de vraagzijde essentieel is bij het maken van een locatiekeuze, zal nader onderzoek nodig zijn om bovenstaande uitsluitingen te bevestigen, uit te breiden dan wel aan te passen. Er kunnen daarom nog geen criteria geformuleerd worden.

3.4 Pandfactoren

De eigenschappen en mogelijkheden van een leegstaand kantoor bepalen in hoeverre het object geschikt is voor transformatie. De pandfactoren staan in nauwe verbinding met de overige thema's. Zo zijn eisen vanuit het Bouwbesluit (beleidsfactoren) van invloed op de te stellen eisen aan het object en

bepalen de pandfactoren in grote mate de hoogte van de verbouwkosten (financiële factoren). De fysieke factoren zijn daardoor medebepalend of een gebouw geschikt is voor transformatie of dat vervanging (sloop-nieuwbouw) meer voor de hand ligt (PBL, 2016).

PBL (2016) beperkt de groep leegstaande kantoren met transformatiepotentie door alleen leegstaande objecten met structurele leegstand (langer dan drie jaar) te hanteren.

Linssen (2016) sluit objecten, mede op basis van de Transformatiepotentiometer uit die jonger dan drie jaar zijn omdat deze niet transformatiegeschikt zijn. Recent gebouwde objecten zijn doelbewust voor een andere bestemming gerealiseerd en de kans is groot dat er langlopende huurcontracten verschaft zijn (mits niet op risico gebouwd).

Het Afwegingsmodel (Sprakel & Vink, 2007) omvat drie criteria ten aanzien van pandfactoren:

- Het pand staat minimaal 2 jaar leeg;
- Het pand staat voor minimaal 50 procent leeg;
- Er is geen uitzicht op toekomstige verhuur.

Wanneer deze criteria niet aanwezig zijn, werkt dit volgens het model negatief op de haalbaarheid van de transformatie.

Naast deze criteria zijn ook andere gebouweigenschappen relevant voor de haalbaarheid van transformaties, zoals de bouwstructuur, bouwkundige/technische kwaliteit en de grootte. De mate waarin deze factoren een rol spelen hangt grotendeels af van de eisen die gesteld worden aan de nieuwe functie en zijn gebouw specifiek.

Tot slot is de eigendomssituatie een belangrijk element bij de haalbaarheid van de kantoortransformatie naar een nieuwe functie. CLO (2015) stelt dat voor beleggers met grote portefeuilles de noodzaak tot verkoop, huurprijsverlaging of transformatie vaak minder groot is.

Op te nemen criteria in de transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen:

Volgens de besproken literatuur lijkt de transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar woningen voor een deel op voorhand dus al uitgesloten te kunnen worden op basis van pandfactoren:

- De leegstandsduur, langer dan 2 jaar (Hier wordt het uitgangspunt van het Afwegingsmodel gevolgd, omdat dit criterium in relatie tot de financiële haalbaarheid onderbouwd is. Het gehanteerde criterium van 3 jaar van PBL is niet onderbouwd en wordt daarom niet toegepast);
- Het bouwjaar, ouder dan 3 jaar.

Het criterium uit het Afwegingsmodel omtrent het vooruitzicht op toekomstige verhuur en andere relevante gebouweigenschappen worden vooralsnog niet meegenomen, omdat dit te gedetailleerde informatie betreft voor een quickscan. De criteria over het leegstandsniveau en de eigendomssituatie worden vooralsnog niet meegenomen omdat onduidelijk is of deze aspecten ook specifiek gelden voor de transformatie naar middeldure huurwoningen.

3.5 Beleidsfactoren

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste elementen uit het huidige beleid ten aanzien van kantoortransformaties besproken. In paragraaf 3.2 kwam naar voren dat institutionele beleggers alleen geïnteresseerd lijken in vrije sector huurwoningen. Dit houdt in dat de uit de Woningwaarderingssstelsel (WWS) voortvloeiende huurpunten, boven de liberalisatiegrens moeten liggen (per 1-7-2017: meer dan € 710,68, is meer dan 144 punten).

Op Rijks- en Provinciaalniveau spelen diverse omgevingsrechtelijke restricties ten aanzien van woningbouw een belangrijke rol, waarvan zelden afgeweken wordt. Hierbij gaat het onder andere om beperkingen omtrent geluid, lucht en bodem. Linssen (2016) sluit locaties uit die de grenswaarden van luchtkwaliteit en geluidsnormen overschrijden. Hoewel er mogelijkheden zijn om locaties met een overschrijding geschikt te maken voor bewoning, worden deze locaties uitgesloten omdat aanpassingen kostenverhogend werken en de kosten alleen locatie specifiek te calculeren zijn. De restricties en motivatie welke Linssen stelt, sluiten goed aan bij onderliggend onderzoek:

- Geluidshinder: Overschrijding grenswaarde geluidsnormen Wet op geluidshinder (Wgh, 1979);
- Luchtkwaliteit: Overschrijding grenswaarden luchtkwaliteit.

De restricties die op gemeentelijk niveau gelden, zijn iets 'zachter'. Het gaat hierbij voornamelijk om bestemmingsplannen. Hiervoor gelden volgens PBL (2016) veelal ja-mits of nee-tenzij-regimes, waardoor woningbouw onder bepaalde voorwaarden toch kan worden ingepast op locaties.

Als onderdeel van de BOR geeft de Kruiemelgevallenregeling sinds een aantal jaar meer mogelijkheden om middels een reguliere procedure af te wijken van een bestemmingsplan. Ten aanzien van transformaties zijn functieverandering en uitbreiding (van het aantal woningen) de voornaamste elementen uit deze regeling die de proceduredtijd (en daarmee mogelijk de haalbaarheid) van transformaties positief beïnvloeden.

Net als bij nieuwbouw is het Bouwbesluit van toepassing bij de toevoeging van woningen door kantoortransformatie. In dit besluit is een aantal specifieke eisen opgenomen voor transformatie. Voor veel aspecten geldt het rechtens verkregen niveau, wat in de praktijk betekent dat het actuele kwaliteitsniveau dat al vóór de transformatie aanwezig was, mag worden aangehouden. Hierdoor zijn de eisen voor transformatie vaak lager dan de eisen die aan nieuwbouw gesteld worden. Het minimale niveau moet minimaal het 'niveau bestaande bouw' zijn. Het criterium dat in de Transformatiepotentiometer (2003) gesteld wordt aan de vrije plafondhoogte (minimaal 2,6 meter), lijkt vanuit het Bouwbesluit niet nodig.

Op te nemen criteria in de transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen:

Locaties die milieutechnisch geen potentie blijken te hebben, kunnen op basis van andere (wetenschappelijke) onderzoeken worden uitgesloten:

- Locaties welke de grenswaarde luchtkwaliteit overschrijden;
- Locaties welke de grenswaarde geluidsnormen overschrijden.

Voordat het criterium wordt gesteld dat huurpunten boven de liberalisatiegrens moeten uitkomen zodat de woningen in de vrije sector terecht komen, dient eerst nader onderzoek gedaan te worden naar de wensen van institutionele beleggers. Hier wordt vooralsnog geen criterium voor gesteld.

Ten aanzien van het Bouwbesluit worden (nog) geen restricties opgenomen omdat de eisen van beleggers nog niet inzichtelijk zijn. Deze eisen zullen minimaal overeenkomen met het Bouwbesluit. De vraag is of deze eisen gebaseerd zijn op nieuwbouw of dat beleggers ook genoeg nemen met een eventueel lager kwaliteitsniveau (het actuele niveau vóór transformatie), wat bij transformatieobjecten beleidstechnisch mogelijk is. Dit zal uit het nadere onderzoek naar de eisen van beleggers moeten volgen.

Omdat er diverse mogelijkheden zijn om van bestemmingsplannen af te wijken of deze aan te passen vormen bestemmingsplannen daarom in het kader van dit onderzoek geen basis om criteria te stellen ten aanzien van de transformatiepotentie.

3.6 Financiële factoren

Financiële factoren spelen een belangrijke rol bij de haalbaarheid van een transformatie. Enerzijds is er een leegstaand kantoor die een waarde vertegenwoordigd en verbouwd moet worden naar een nieuwe functie. Anderzijds is er de nieuwe functie die een waarde oplevert.

Volgens Buitelaar, Segeren & Kronberger (2008) is een transformatie haalbaar wanneer de nieuwe waarde minus de transformatiekosten groter is dan de huidige gebruikswaarde.

In het kader van dit onderzoek is het begrip 'marktwaarde' beter van toepassing dan het (meer subjectieve) begrip 'gebruikswaarde'. Vanuit het perspectief van de huidige eigenaar van een kantoor zijn er naast doorexpluiten en transformatie immers ook andere alternatieven zoals verkoop, renovatie en sloop-nieuwbouw.

Met marktwaarde wordt het geldbedrag bedoeld dat verkregen zou kunnen worden bij verkoop (van Gool, 2013) en daarmee dus het geldbedrag dat mogelijk betaald wordt bij aankoop (vanuit kopers perspectief). De nieuwe waarde, de transformatiekosten en de huidige marktwaarde zijn dus de drie elementen die tezamen iets over de financiële haalbaarheid kunnen zeggen.

De nieuwe invulling van het te transformeren kantoor is afhankelijk van de vraag van de (huurwoning) belegger en de mogelijkheden die het object en haar omgeving biedt (zie eveneens de ruimtelijke en pandfactoren). Tezamen met de marktwaarde wordt door deze factoren de nieuwe waarde bepaald.

De transformatiekosten kunnen onderverdeeld worden in bouwkosten en bijkomende kosten. Beide posten zijn afhankelijk van veel verschillende factoren, zoals de markt en de locatie.

Eerder deden Muller (2008) en Linssen (2015) al literatuuronderzoek naar de bouwkosten bij transformatieprojecten. Zij kwamen tot de conclusie dat het niet mogelijk is om op basis van voorhanden zijnde data een model te ontwikkelen waarbinnen het mogelijk is om aan de hand van een quickscan inzicht te krijgen in de exacte bouwkosten van een specifiek transformatieproject.

Naast bouwkosten gaan transformatiekosten gepaard met bijkomende kosten. Hieronder vallen alle andere kosten zoals leges, architectenkosten, ontwikkelkosten, aansluitkosten etc. Ook deze kosten zijn afhankelijk van veel factoren, zoals de locatie, het te transformeren object, het programma, de fase waarin het project zich bevindt etc.

Tot slot dient er nog rekening gehouden te worden met de kostenposten onvoorzien en winst en risico voor de ontwikkelaar. De hoogte hiervan is mede afhankelijk van de mate waarin de ontwikkelaar risico loopt. Aspecten als financiering, betalingswijze van de belegger (in termijnen, bij oplevering etc.), status en inhoud bestemmingsplan en vastheid bouwkosten spelen hier een rol bij.

De huidige marktwaarde is van belang om de verwervingskosten te kunnen bepalen. De definitie van marktwaarde luidt (van Gool, 2013): "Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie na behoorlijke marketing, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld".

De financiële haalbaarheid van transformaties kan pas goed bepaald worden als ook naar de eerder besproken alternatieven gekeken wordt: verkoop, renovatie, sloop-nieuwbouw of doorexpluiten. Sloop-nieuwbouw is in de praktijk vaak een 'concurrent' van transformatie, zeker wanneer de complexiteit van transformatie toeneemt of de potentiële opbrengsten bij nieuwbouw hoger liggen.

Aan de hand van toekomstige (cashflow)opbrengsten, de toekomstige rendementen en de mogelijke verkoopprijs in relatie tot de verbouw- en transformatiekosten, kan bekeken worden welk alternatief het meest rendabel is. Figuur 17 laat een voorbeeld van Van Gool (2013) zien, waaraan het alternatief van sloop-nieuwbouw is toegevoegd en fictieve getallen zijn gebruikt. Transformatie is in dit voorbeeld de meest aantrekkelijke optie.

		Scenario's				
		Doorexpluiten	Renoveren	Transformatie	Verkopen	Sloop-nieuwbouw
A	Beleggingswaarde / huidige marktwaarde	1.060	1.115	2.425	1.125	2.690
B=A-1.125	Vershil beleggingswaarde met huidige marktwaarde VON	-65	-10	1.215	0	1.565
C	IRR	3,5%	5%	6%	5 a 7%	6%
D	Kosten van renovatie / transformatie (-)	0	-454	-1.210	0	- 1.544
E=A+D	Locatiewaarde	1.060	661	1.215	1.125	1.146

Figuur 17: Vergelijking alternatieven (van Gool, 2013 – eigen bewerking)

Op te nemen criteria in de transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen:

Toevoeging van het aspect van alternatieve scenario's aan het eerder geformuleerde uitgangspunt, zou leiden tot het volgende uitgangspunt: De nieuwe waarde minus de transformatiekosten is groter dan de huidige marktwaarde en daarnaast zijn alternatieven, zoals sloop-nieuwbouw, minder interessant.

Hoewel alternatieve scenario's dus relevant zijn bij de toetsing van de financiële haalbaarheid, is het in het kader van dit onderzoek niet mogelijk om dit aspect mee te nemen in het financiële criterium. De financiële waarden van alternatieven zijn gebouw-specifiek en data op detailniveau, ontbreekt.

Het criterium dat op basis van de literatuur gevormd kan worden, houdt daarom in dat de nieuwe waarde minus de transformatiekosten groter is dan de huidige marktwaarde. Inhoudelijk dient het criterium nog aangevuld te worden door de randvoorwaarden van institutionele beleggers.

3.7 Conclusie

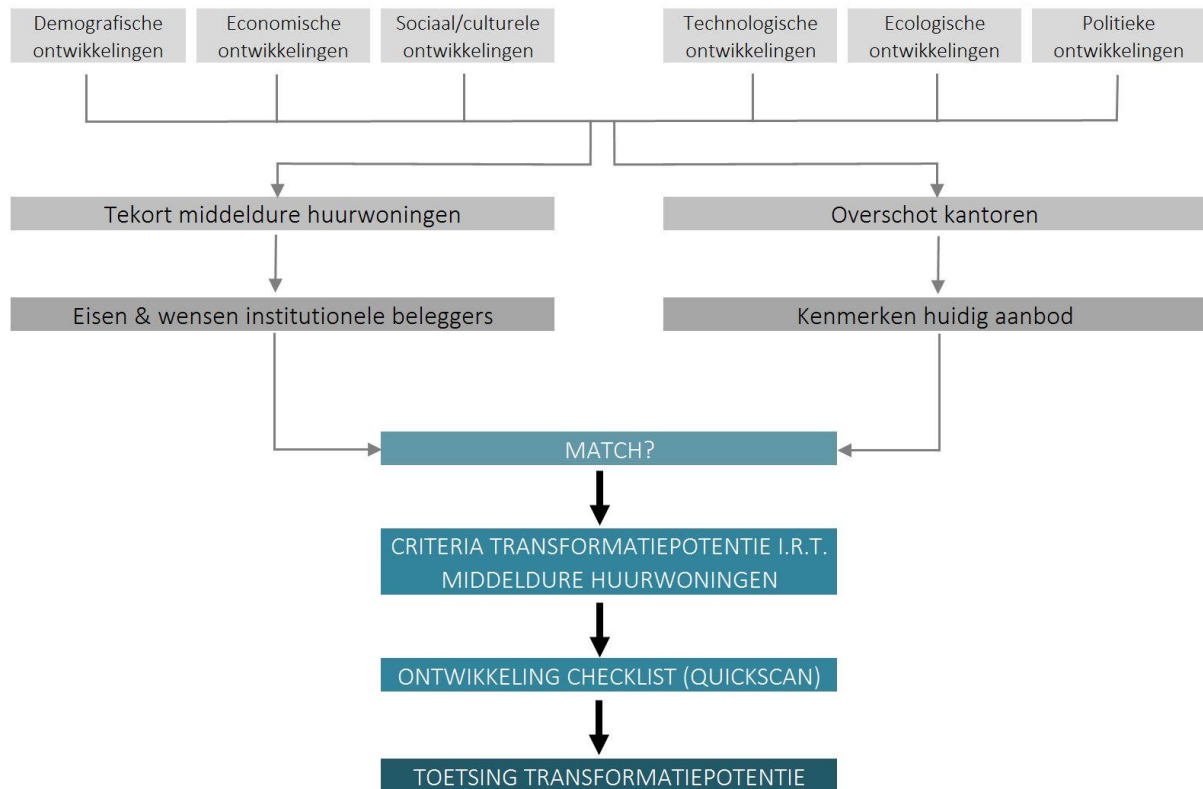
3.7.1 Conclusie

Uit de analyse van de bestaande literatuur blijkt dat de mate waarin de ruimtelijke, pand-, beleidsmatige en financiële factoren een rol spelen, grotendeels afhankelijk is van de toekomstige invulling. Met deze analyse kan deelvraag 5 beantwoord worden. De eisen die gesteld worden aan middeldure huurwoningen staan in nauwe verbinding met de locatiekeuze, de inpassing in het bestaande pand en de potentiële waarde. In de literatuur is maar zeer beperkte informatie te vinden over de randvoorwaarden van institutionele beleggers voor middeldure huurwoningen. Ten aanzien van de woonfunctie in algemene zin kunnen wel al de volgende locaties/objecten worden uitgesloten:

- ➔ Kantoorobjecten die korter dan 2 jaar te huur staan;
- ➔ Nieuwbouw gerealiseerd na 2014;
- ➔ Locaties welke de grenswaarde luchtkwaliteit overschrijden;
- ➔ Locaties welke de grenswaarde geluidsnormen overschrijden.

3.7.2 Conceptueel model

Nader inzicht in de eisen en wensen van de beleggers is noodzakelijk om een uitspraak te kunnen doen over de mate waarin de besproken transformatieaspecten een rol spelen en over de uiteindelijke potentie van een transformatie. Hier zal in het volgende hoofdstuk de nadruk op liggen. De voorgaande verzamelde theorie en literatuurstudie leiden tot het conceptueel model zoals in figuur 18 is weergegeven.



Figuur 18: Conceptueel model

3.7.3 Hypothese

Op basis van voorgaande theorie is het mogelijk een stelling te formuleren die bijdraagt aan de beantwoording van de hoofdvraag. Omdat Rotterdam als casusgebied wordt gehanteerd, is de hypothese op Rotterdam gericht.

Hoewel de vraag naar middeldure huurwoningen vanuit beleggers groot blijkt te zijn en er een overaanbod is aan leegstaande kantoorgebouwen, gaat de bestaande literatuur niet in op de transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen. Dit zou erop kunnen duiden dat leegstaande kantoren geen potentie bieden voor de toevoeging van middeldure huurwoningen door transformatie. De hypothese luidt daarom als volgt:

Hypothese: De transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen in Rotterdam is nihil.

Hierbij geldt dat wanneer meer dan 5% van het aanbod leegstaande kantoren (in vierkante meters) in Rotterdam transformatiepotentie heeft, de hypothese verworpen moet worden.

Op basis van het empirisch onderzoek in de volgende hoofdstukken zal deze hypothese aangenomen dan wel verworpen worden.

4 Naar een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen

4.1 Inleiding

Om de centrale vraag en de gestelde hypothese te kunnen beantwoorden, is de reeds verzamelde (theoretische, literatuur en markt) kennis gekoppeld aan de praktijk, het empirische gedeelte van het onderzoek. Deze koppeling vindt in twee stappen plaats:

- Het vormen van een transformatiechecklist (hoofdstuk 4)
- Het onderzoeken van de transformatiepotentie in Rotterdam middels de transformatiechecklist (hoofdstuk 5)

Dit hoofdstuk gaat nader in op het eerste deel van het praktijkonderzoek, het vormen van een checklist voor de transformatie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen. Deze checklist is nodig om de transformatiepotentie te toetsen.

Omdat er vanuit de bestaande literatuur onvoldoende informatie beschikbaar is over de criteria die gesteld dienen te worden aan leegstaande kantoren ten behoeve van middeldure huurwoningen, zijn de in hoofdstuk 3 gevormde criteria aan de hand van praktijkonderzoek aangevuld en aangescherpt. Op basis van de programma's van eisen van institutionele beleggers is onderzoek gedaan naar de eisen die beleggers stellen aan middeldure huurwoningen. Hieruit volgen criteria die de onderlegger voor een concept checklist vormen. Deze concept checklist is vervolgens getoetst bij experts aan de hand van interviews, om de betrouwbaarheid hiervan te vergroten. De input van deze experts is gebruikt om tot een definitieve transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen te komen. Deze checklist is bedoeld om op het niveau van een quickscan meerdere locaties en panden te beoordelen op transformatiepotentie. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gaat om een eerste (globale) beoordeling, op basis waarvan besloten kan worden nader onderzoek te doen.

De gehanteerde methoden en technieken worden in paragraaf 4.2 besproken, waarna in paragraaf 4.3 de gebruikte data wordt toegelicht. In paragraaf 4.4 wordt op basis van deze data een concept checklist gevormd welke in paragraaf 4.5 getoetst wordt bij expertinterviews. Dit hoofdstuk sluit in paragraaf 4.6 af met een conclusie waarin de definitieve checklist wordt weergegeven waarmee de transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen getoetst kan worden. Tot slot wordt antwoord gegeven op deelvraag 5:

6. Hoe kan het transformatiepotentieel systematisch vast worden gesteld in een transformatiechecklist?

4.2 Methodes, technieken en selectie onderzoeksgroep

4.2.1 Methodes en technieken

Methodes

Op basis van de in paragraaf 3.2 besproken relevante aspecten zijn de programma's van eisen van institutionele beleggers geanalyseerd. Het betreft de analyse van eisen van institutionele beleggers welke zij aan huurwoningen stellen en vast hebben gelegd in ieder een individueel document genaamd "programma van eisen". Deze programma's van eisen verschillen in grootte (van enkele pagina's tot ruim 100) en inhoud van elkaar en zijn niet specifiek gericht op transformatie omdat deze bij de respondenten niet bestaan.

Voor deze methode van analyse van programma's van eisen is gekozen omdat op deze wijze veel relevante informatie verzameld kan worden die tezamen een beeld geven van de eisen welke institutionele beleggers stellen aan middeldure huurwoningen. Doel van de analyse is om tot één overkoepelende lijst van eisen van institutionele beleggers te komen, samengevat in een concept checklist. Aan de hand van expertinterviews is deze concept checklist vervolgens getoetst,

aangescherpt en omgevormd naar een definitieve checklist waarmee de transformatiepotentie van middeldure huurwoningen in leegstaande kantoren getoetst kan worden. Deze interviews hebben tot doel de betrouwbaarheid van de checklist te bevorderen.

Opbouw checklist

Om een uitspraak te kunnen doen over de transformatiepotentie van meerdere kantoorgebouwen naar middeldure huurwoning, is het van belang om bij de beoordeling een efficiënte en systematische werkwijze te hanteren waarbij van grof naar fijn gewerkt wordt. Zoals in hoofdstuk 3 naar voren is gekomen zijn er reeds meerdere (wetenschappelijke) onderzoeken verricht naar de transformatiepotentie van leegstaand vastgoed en leegstaande kantoren in het bijzonder. In de onderzoeken van Linssen (2015) en PBL (2016) en de door Geraerds & Van der Voordt (2002, 2003) ontwikkelde Transformatiepotentiemeter wordt op hoofdlijnen eenzelfde werkwijze gehanteerd; eerst worden criteria benoemd waaraan locaties of objecten moeten voldoen om in basis geschikt te zijn voor transformatie (zeef-analyse of vetocriteria). Vervolgens worden criteria vastgesteld om de transformatiepotentie verder te beoordelen (potentie-analyse of graduele criteria). Op basis van deze opbouw is de concept checklist eveneens opgebouwd waarbij eerst de criteria voor de woonbestemming uit hoofdstuk 3 omschreven is, gevolgd door de criteria voor middeldure huurwoningen die op basis van de analyse van de programma's van eisen geformuleerd zijn. Deze opbouw is vervolgens met experts besproken en bijgesteld in een definitieve checklist.

4.2.2 **Selectie onderzoeksgroep**

Om tot de checklist te komen is een diversiteit aan data vereist. Deze data zijn op diverse wijzen verzameld:

- *Middels dataverzameling uit programma's van eisen van institutionele beleggers*
Data over de vraag van institutionele beleggers omtrent middeldure huurwoningen (zie 4.3).
- *Middels (expert)interviews*
Aanvullingen en controle van de reeds verzamelde data omtrent vraag en aanbod (zie 4.4).

Ten behoeve van de dataverzameling zijn dertien partijen benaderd met de vraag om medewerking aan dit onderzoek door het beschikbaar stellen van het programma van eisen. De aangeschreven partijen zijn allen lid van de IVBN², hebben meegewerkt aan het in hoofdstuk 3 besproken "Omgekeerde bidbook- Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur" (IVBN, 2015) én hebben huurwoningen in portefeuille. De veertiende partij die meegewerkt heeft aan het Omgekeerde bidbook heeft haar woningportefeuille in de tussentijd verkocht.

Van de benaderde leden hebben zeven partijen (ruim 53%) ingestemd om medewerking te verlenen door het beschikbaar stellen van een programma van eisen. De overige zes partijen konden niet meewerken omdat er geen programma van eisen voor handen was (één partij), konden hun programma van eisen niet beschikbaar stellen (één partij) of hebben niet gereageerd op het verzoek (vier partijen).

Ondanks het feit dat een aantal partijen niet mee heeft kunnen of willen werken, is de informatie van de zeven partijen waarop de data-analyse is uitgevoerd voldoende om een concept checklist te

² Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland: "IVBN behartigt de belangen van haar leden die beleggen in huurwoningen. Het totale bestand aan woningen van IVBN-leden bedraagt circa 135.000, verspreid over heel Nederland. IVBN zet zich in voor een vergroting van het vrije sector huursegment". "IVBN-leden zijn vastgoedondernemingen in de vorm van (al of niet beursgenoteerde) vastgoedfondsen en vastgoedvermogensbeheerders. Voor institutionele beleggers (zoals pensioenfondsen, verzekeraars en/of banken) managen zij omvangrijke vastgoedportefeuilles. Dat doen zij professioneel, transparant, integer en gericht op de lange termijn exploitatie van het vastgoed. De leden hebben voor circa 50 miljard euro aan Nederlands onroerend goed in bezit en nog eens zo'n 50 miljard aan vastgoed in het buitenland. Zij beleggen in woningen, kantoren, winkels, bedrijfsruimten, parkeergarages en overig vastgoed" (IVBN, 2017).

kunnen vormen. De zeven respondenten vertegenwoordigen samen namelijk een aanzienlijk deel van de Nederlandse woningportefeuille van institutionele beleggers, wat de betrouwbaarheid van het onderzoek ten goede komt.

De data van de volgende institutionele beleggers zijn geanalyseerd:

1. *Altera Vastgoed*
2. *Amvest*
3. *ASR*
4. *CBRE Global Investors*
5. *Delta Lloyd Vastgoed*
6. *MN Services*
7. *Vesteda*

Uit de conceptchecklist zijn aspecten naar voren gekomen die vragen om diepgaander onderzoek. Aan de hand van deze aspecten zijn vijf personen benaderd voor een expertinterview. De experts zijn geselecteerd op basis van functie en expertise op het gebied van middeldure huurwoningen en de transformatie van leegstaande kantoren.

Omdat de vraagzijde (van institutionele beleggers naar middeldure huurwoningen) een belangrijk onderdeel is van dit onderzoek, zijn er twee personen benaderd met expertise op dit gebied:

1. *Robbert Arkenbout, Associate Director Capital Markets - Residential, CBRE*
2. *Glenn Eduards, Directeur Nieuwbouw, ABC Capital*

Beide experts hebben meerdere institutionele beleggers als opdrachtgever en kopen woningbouw projecten/portefeuilles voor hen aan of verkopen geschikte locaties aan hen. Zij hebben ruime kennis en ervaring op het gebied van de eisen en wensen van deze beleggers met betrekking tot huurwoningen.

De aspecten omtrent ruimtelijke ordening uit de concept checklist zijn nader besproken met een expert op het gebied van transformaties in relatie tot ruimtelijke ordening:

3. *Rob Schram, RHO adviseurs*

Ten aanzien van de transformatie van leegstaande kantoren zijn twee experts benaderd om de opgedane kennis uit de programma's van eisen verder te bespreken en op basis van de ervaring van beide experts deze aspecten nader uit te diepen:

4. *Jörgen Egter van Wissekerke, Senior bouwkundige Real Estate Finance, Rabobank*
5. *Jos van Essen, partner, Accresco*

4.3 Van analyse programma's van eisen naar concept checklist

4.3.1 Datacollectie programma's van eisen

De zeven geanalyseerde programma's van eisen verschillen van elkaar, vooral qua opzet en mate van detaillering. In het kader van onderliggend onderzoek zijn voornamelijk de functionele en ruimtelijke paragrafen van de programma's geanalyseerd.

Bij veel in de programma's van eisen opgenomen uitgangspunten is het onduidelijk of dit een eis of wens/ambitie omvat. Hierdoor kan de mate van relevantie van diverse factoren niet volledig in kaart worden gebracht.

Desalniettemin geven de programma's van eisen goede handvaten om de in hoofdstuk 3.2 besproken relevante aspecten ten aanzien van de vraagzijde, een nadere invulling te geven en de lijst met randvoorwaarden van IVBN (zie eveneens hoofdstuk 3.2) uit te breiden.

Omdat de respondenten die hebben meegewerkt aan dit onderzoek, nadrukkelijk hebben verzocht de verstrekte informatie vertrouwelijk te behandelen en niet te publiceren, wordt er in dit onderzoek alleen een samenvatting gegeven van de resultaten. Hierbij zijn de resultaten niet gekoppeld aan individuele beleggers. De resultaten en analyse zijn in bijlage II weergegeven.

4.3.2 Criteria middeldure huurwoningen

Uit de programma's van eisen kunnen een aantal criteria geformuleerd worden die nodig zijn om de transformatiepotentie te toetsen. Omdat in een aantal gevallen onduidelijk is wanneer een door de belegger opgenomen eis kritisch is dan wel een 'zachter' uitgangspunt, is hier nog geen scheiding in gemaakt.

Locatie (woonomgeving):

Representativiteit

Op basis van de bevindingen uit de programma's van eisen, die voor een deel subjectief zijn, is een algemeen uitgangspunt gehanteerd om te toetsen of gebouwen binnen de representativiteitsnormen van institutionele beleggers vallen.

Voorlopig criterium: Gebouw dat past binnen zijn omgeving, tijdloos en degelijk is.

Voorzieningen

Vier van de zeven beleggers hebben aangegeven dat voorzieningen (winkels) op loopafstand moeten zijn dan wel dat dagelijkse boodschappen maximaal op 1 kilometer gelegen mogen zijn.

Voorlopig criterium: Winkels op loopafstand (maximaal 12 minuten/1 kilometer).

Bereikbaarheid OV

Het openbaar vervoer moet op loopafstand gelegen zijn. Over het soort vervoer worden geen uitspraken gedaan.

Voorlopig criterium: OV op loopafstand (maximaal 12 minuten/1 kilometer).

Bereikbaarheid auto

De bereikbaarheid van het pand moet voor auto's, maar ook voor andere vormen van mobiliteit goed bereikbaar zijn.

Voorlopig criterium: Locatie dient goed bereikbaar te zijn voor meerdere vormen van mobiliteit (voetgangers, [brom]fietsers, auto's, hulpdiensten en vrachtauto's).

Toevoeging uitgangspunt omtrent demografie

In hoofdstuk 3 is naar voren gekomen dat demografische groei en huishoudensgroei belangrijke elementen zijn voor de marktvaart naar huurwoningen. Hoewel hier in de programma's van eisen geen melding van is gemaakt, vormt dit volgens IVBN (2015) een belangrijk uitgangspunt vanuit institutionele beleggers en is daarom toegevoegd aan de voorlopige criteria.

Voorlopig criterium: Er dient binnen de gemeente demografische groei en huishoudensgroei aanwezig te zijn.

Gebouw (woningen):

Woningtype

Uit het Omgekeerde bidboek van IVBN (2015) is naar voren gekomen dat institutionele beleggers voornamelijk geïnteresseerd zijn in vrije sector (geliberaliseerde) huurwoningen. Twee van de zeven beleggers hebben dit beaamd (op website of begeleidend schrijven bij programma van eisen).

De beleggers zijn op zoek naar gebouwen met een minimaal programma van 20 a 25 woningen. Dit komt overeen met de gestelde omvang van IVBN (2015).

Voorlopig criterium: Zie "Bepaling benodigd gebouwoppervlakte", waarin het minimaal aantal woningen is opgenomen.

Ontsluiting

Drie van de zeven beleggers hanteren als uitgangspunt een portiek- of corridorontsluiting. De andere beleggers doen hier geen uitspraken over. Vooralsnog is geen uitgangspunt opgenomen, omdat dit een bouwkundig uitgangspunt betreft dat verdergaand onderzoek vergt.

Voorlopig criterium: -

Woninggrootte

In de programma's van eisen wordt gesproken over woningen vanaf circa 70 vierkante meter. Het minimale oppervlakte in grote steden ligt bij één belegger iets lager, op circa 65 vierkante meter mits geliberaliseerd.

Voorlopig criterium: Zie "Bepaling benodigd gebouwoppervlakte"

Indeling van de woning

Meerdere in de programma's van eisen opgenomen eisen/wensen over de indeling, zijn minder relevant voor een quickscan. De eis ten aanzien van de verhouding kan wel relevant zijn en houdt in dat de woning, bij een gebruiksoppervlakte van 70 vierkante meter, niet smaller mag zijn dan 5,9 meter (bij 11,8 meter lang). Rekening houdend met een gbo/bvo verhouding van circa 0,9 procent voor het appartement (constructieve/statische bouwdelen binnen de woning), mag de beukmaat niet smaller zijn dan 6,2. Omdat beukmaten vaak per 30 centimeter gaan, betekent dit dat er rekening moet worden gehouden met een beukmaat van minimaal 6,3 of een veelvoud daarvan.

Voorlopig criterium: Het pand dient een minimale beukmaat te hebben van 6,3 of een veelvoud daarvan.

Uitrustingsniveau

De meeste beleggers (vier) hanteren het uitgangspunt van minimaal één parkeerplaats per woning. Eén belegger hanteert daarentegen een maximale eis van 0,7 bij binnenstedelijke locaties en maximaal 1 bij stedelijke locaties, waarbij rekening gehouden dient te worden met de parkeernorm. Omdat beleggers uiteenlopende uitgangspunten hebben, maar in alle gevallen de parkeernorm een vast gegeven is, is de parkeernorm voorlopig als uitgangspunt gehanteerd. De parkeerplaatsen dienen in of nabij het gebouw gelegen te zijn.

Voorlopig criterium: Parkeergelegenheid volgens de Parkeernorm, in of nabij het gebouw. (Diverse andere uitgangspunten over het uitrustingsniveau zijn opgenomen onder "Bepaling benodigd gebouwoppervlakte").

Buitenruimte en uitzicht/inkijk

De eisen die aan het formaat van de buitenruimte worden gesteld variëren van 6 tot 10 vierkante meter en dienen grotendeels uitkragend te zijn. Ten aanzien van zonligging dienen de balkons georiënteerd te zijn op zuid, zuidwest, zuidoost, noordoost of oosten. Omdat balkon bereikbaar moeten zijn vanuit de woonkamer, dienen de woningen niet (volledig) gelegen te zijn op het noorden.

Voorlopig criterium: Oriëntatie woning niet volledig op het noorden (Oppervlakte balkon wordt opgenomen in totaaloppervlakte, zie "Bepaling benodigd gebouwoppervlakte").

Milieuaspecten

Uit de programma's van eisen blijkt dat beleggers inzetten op duurzame gebouwen, maar hier kunnen in relatie tot de quickscan niet direct criteria aan gekoppeld worden. In de expertinterviews is hier nader op in gegaan. Ten aanzien van de gevel omschrijven vier beleggers met nadruk dat er geen stuc/pleisterwerk mag worden toegepast.

Voorlopig criterium: Op de gevel van het object mag geen stuc/pleisterwerk zijn toegepast.

Algemene voorwaarden

De belangrijkste eisen ten behoeve van een quickscan zijn de eisen voortvloeiend uit het Bouwbesluit en het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 is reeds naar voren gekomen dat het Bouwbesluit ten aanzien van transformatie mogelijkheden biedt en van het bestemmingsplannen vaak afgeweken kan worden. Hieromtrent zijn daarom geen voorlopige criteria opgenomen.

Kosten

Over kosten zijn geen uitspraken gedaan in de programma's van eisen.

Overig

Vooralsnog zijn er geen voorlopige uitgangspunten vastgesteld op basis van de overige geconstateerde eisen ten aanzien van locatie en gebouw, omdat deze grotendeels individueel zijn. Tijdens de expertinterviews wordt nader ingegaan op aanvullende eisen ten aanzien van het gebouw.

Bepaling benodigd gebouwoppervlakte

Een aantal van de benoemde voorlopige uitgangspunten kan samengevoegd worden zodat een duidelijk criterium ontstaat omtrent het gebouwoppervlakte:

- Het minimaal aantal woningen is 20;
- Het minimale gebruiksoppervlakte per woning is 70 m² (65 m² in grote steden);
- Minimaal 5 m² berging buiten de woning;
- Minimaal 3 m² gemeenschappelijke fietsenberging per woning (o.b.v. 2 fietsen);
- Minimaal 6 m² buitenruimte, merendeels uitkragend. Dit komt neer op circa 3 m² binnen het bestaande oppervlakte van het huidige gebouw.

Bovenstaande ruimten leveren een gebruiksoppervlakte van 81 m² (of 76 m²) per woning op.

Bij woningen wordt over het algemeen met gebruiksoppervlakte (GO) gerekend, terwijl bij kantoren van verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) wordt uitgegaan. Het verschil zit voornamelijk in oppervlakten ten aanzien van gebouwinstallaties, verticale verkeersoppervlakten en glaslijncorrectie. Veiligheidshalve wordt er in dit onderzoek vanuit gegaan dat het minimaal benodigde verhuurbaar vloeroppervlakte 10 procent hoger ligt dan het gebruiksoppervlakte (vormfactor GO/BVO is circa 0,75 en vormfactor VVO/BVO is circa 0,85 volgens Bouwkostenkompas 2017).

Bij een minimaal aantal woningen van 20 komt dit neer op een minimaal benodigd oppervlakte van circa 1.836 vierkante meter VVO exclusief parkeren (1.620 m² GO). In grote steden komt dit neer op 1.723 vierkante meter VVO exclusief parkeren (1.520 m² GO).

Voorlopig criterium: Minimaal verhuurbaar vloeroppervlakte bestaande kantoor 1.830 m² en in grote steden 1.720 m²).

4.3.3 Concept checklist

Op basis van voorgaande is een concept checklist opgesteld, zie figuur 19. De criteria voor de woonbestemming volgen uit de literatuurstudie (hoofdstuk 3). De criteria voor middeldure huurwoningen volgen uit de analyse van de programma's van eisen van institutionele beleggers in combinatie met de randvoorwaarden die door het IVBN zijn genoemd in het Omgekeerde bidboek.



Figuur 19: Concept checklist

4.4 Expertinterviews

4.4.1 Onderzoeksinstrument

Middels half gestructureerde interviews heeft kennisoverdracht van experts plaatsgevonden. Op basis van de achtergrond van de expert is een vragenlijst opgesteld en zijn de belangrijkste onderwerpen en vragen behandeld (zie bijlage III). Er is gekozen voor half gestructureerde interviews zodat de belangrijkste onderwerpen aan bod komen en er voldoende ruimte is voor aanvullende aspecten. Deze interviews zijn mondeling afgenomen vanwege de grote mate van flexibiliteit, die bij schriftelijke technieken ontbreken (Baarda, 2013). Hierbij is ingegaan op onderwerpen passend bij de functie van de geïnterviewde persoon, waarbij de concept checklist centraal staat.

4.4.2 Uitkomst expertinterviews

Uit de expertinterviews is naar voren gekomen dat diverse onderdelen uit de concept checklist aangepast of aangescherpt moeten worden.

Algemeen

In algemene zin konden de experts zich vinden in de opgenomen onderwerpen in de checklist. Meerdere experts raadden aan een andere volgorde aan te houden zodat de scan efficiënter verloopt. Doordat een aantal onderdelen veel onderzoek vragen, zoals de toetsing aan geluidsnormen, is het beter om eerst te controleren op andere uitgangspunten die sneller te toetsen zijn.

Hierdoor hoeven criteria die om meer onderzoek vragen, niet meer getoetst te worden wanneer eerdere criteria negatief uitvallen.

Criteria voor de woonbestemming

Ten aanzien van de woonbestemming is gebleken dat het criterium voor luchtkwaliteit niet opgenomen hoeft te worden. De heer Schram van Rho adviseurs geeft aan dat in de praktijk de gestelde grenswaarden luchtkwaliteit minimale problemen opleveren ten aanzien van woningbouw. Voor een quickscan is het daarom niet nodig dit criterium in de checklist op te nemen. Het criterium over geluid dient wel aangehouden te worden, dit blijkt in de praktijk een aspect met grotere invloed op de transformeerbaarheid. In de gestelde criteria over bouwjaar en leegstandsduur konden alle experts zich vinden.

Criteria voor middeldure huurwoningen

De grootste wijzigingen van de checklist vinden plaats bij de criteria voor middeldure huurwoningen. De heer Arkenbout en de heer Eduard geven aan dat van veel onderdelen uit de programma's van eisen in de praktijk afgeweken wordt. Deze onderdelen zijn niet afzonderlijk te beoordelen en zijn afhankelijk van onder andere de markt, locatie, mogelijke oplossingen en de mate waarin aan de andere uitgangspunten kan worden voldaan. Hierdoor is het niet mogelijk om de criteria omtrent verhouding (waaruit de beukmaat voortkwam), oriëntatie, materialisatie van de gevel en de verschijningsvorm in relatie tot de omgeving op te nemen als algemene eisen in de checklist. Deze onderwerpen dienen in een later stadium van de haalbaarheidstoetsing aan de orde te komen.

Over de afstand tot voorzieningen, de bereikbaarheid van de locatie en de nabijheid tot openbaar vervoer blijken de eisen van institutionele beleggers onderling te verschillen. Over het algemeen dienen voorzieningen minimaal op fietsafstand gelegen te zijn, maar de uitgangspunten van beleggers lopen (per locatie) uiteen. Het criterium moet daardoor algemener geformuleerd worden.

Duurzaamheid blijkt een aspect te zijn waar institutionele beleggers ambities over uitspreken. De uitgangspunten zijn in de praktijk vaak geen eisen en zijn voor een groot deel afhankelijk van de financiële consequenties die de te treffen voorzieningen met zich mee brengen.

In afwijking van veel particuliere beleggers houden institutionele beleggers over het algemeen vast aan de aanwezigheid van privé buitenruimte. Hierbij is een frans balkon volgens de experts Arkenbout en Eduard niet voldoende.

Uit de interviews met Arkenbout en Eduard is gebleken dat institutionele beleggers in de praktijk flexibeler omgaan met parkeren dan de in de programma's van eisen opgenomen uitgangspunten. Van Essen geeft aan dat gemeenten in de praktijk afwijken van de normen als er in de nabijheid van de planlocatie andere oplossingen zijn. Schram noemt parkeeroplossingen een belangrijke factor die invloed heeft op de haalbaarheid vanuit het perspectief van ruimtelijke ordening.

De mogelijkheid van vrije sector huurwoningen noemen Arkenbout en Eduard essentieel. Over het algemeen gaan institutionele beleggers akkoord dat een klein gedeelte van de woningen in de sociale sector valt, maar het grootste gedeelte dient in de vrije sector te vallen. Het huurpuntensysteem speelt hier een belangrijke rol bij.

Uit de interviews is gebleken dat beleggers minimaal een meerderheidsaandeel binnen de VvE willen indien er meerdere eigenaren binnen het object zijn. Liever is er helemaal geen VvE.

Zowel Arkenbout als Eduard geven aan dat de benodigde plangrootte groter is dan 20 woningen. Arkenbout geeft aan dat institutionele beleggers in de praktijk vooral geïnteresseerd zijn in ontwikkelingen vanaf 40 woningen. Eduard stelt dat dat transformaties meer vragen van institutionele beleggers (o.a. voorbereidingstijd), waardoor ontwikkelingen vanaf circa 40 woningen pas interessant worden.

Het financiële onderdeel van de checklist blijkt op het niveau van een quickscan alleen toegepast te kunnen worden aan den hand van zeer grove uitgangspunten.

Uit de interviews met Egter van Wissekerke, Van Essen en Schram blijkt dat transformaties lastig met elkaar te vergelijken zijn, omdat gebouwen unieke kenmerken bevatten die verschillende effecten op de haalbaarheid kunnen hebben. Aanpassingen aan gevels, de kolomstructuur en installaties omvatten de grootste kostenposten, maar de hoogte hiervan is zeer afhankelijk van het specifieke object. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de financiële haalbaarheid raadden de experts aan om bandbreedtes te hanteren voor de transformatiekosten.

Arkenbout geeft aan dat boekwaarde en de bereidwilligheid van de huidige eigenaar om te verkopen een cruciale rol speelt bij de financiële toetsing. Transparantie hierover is er vaak niet waardoor het lastig is om dit als onderdeel op te nemen in de checklist en een goede financiële analyse te maken. Eduard geeft eveneens aan dat deze aspecten belangrijke onderdelen vormen voor een goede financiële toetsing en dat het leegstandsaspect een prominente rol moet spelen bij de waardebeoordeling.

Tot slot hebben meerdere experts voorgesteld om het beleid van de gemeente aangaande middeldure huur en transformaties op te nemen in de checklist, zodat beter ingeschat kan worden of er vanuit de gemeente medewerking wordt verleend aan een dergelijke transformatie.

4.5 Conclusie: Van concept naar definitieve transformatiechecklist

Op basis van de analyse van de programma's van eisen en de gevoerde expertinterviews kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een checklist ter toetsing van de potentie van middeldure huurwoningen in leegstaande kantoren door transformatie mogelijk is. Wel moeten een aantal aanpassingen gedaan worden aan de eerder opgestelde concept checklist. Uit de expertinterviews is gebleken dat van veel van de in de programma's van eisen opgenomen uitgangspunten in de praktijk afgeweken wordt. Het is niet mogelijk om op voorhand een uitspraak te doen over de mate waarin deze aspecten een rol spelen bij de uiteindelijke keuze van de institutionele belegger om over te gaan tot een belegging. Veel uitgangspunten moeten eerst in de context van de complete projectopgave geplaatst worden om te kunnen bepalen in hoeverre het uitgangspunt doorslaggevend is.

Toch kan er een aantal overkoepelende randvoorwaarden opgenomen worden in de checklist, zodat deze systematisch toepasbaar is. Door de volgorde van criteria aan te passen is de efficiëntie van het gebruik van de checklist bevorderd.

Door de ruimtelijke uitgangspunten in een aantal ruimer omschreven criteria te benoemen, kan de potentie van een locatie vanuit meerdere oogpunten getoetst worden (markt, ligging, beleid).

Naar aanleiding van de interviews is het minimaal benodigde vloeroppervlakte naar boven bijgesteld zodat een programma van circa 40 woningen mogelijk is (aan de hand van de verdere uitgangspunten o.b.v. paragraaf 4.3.2), met een veiligheidsmarge van 10 procent.

Ten aanzien van het leegstaande object is naar aanleiding van de expertinterviews een criterium toegevoegd over het leegstands niveau, zodat het meerderheidsbelang van de toekomstige belegger gewaarborgd is. Dit komt overeen met het criterium uit het Afwegingsmodel (Sprakel & Vink, 2007), zie paragraaf 3.4.

De bouwcriteria over verschijningsvorm, materialisatie van de gevel, beukmaat en oriëntatie komen niet meer voor in de definitieve checklist. Deze elementen zijn in de praktijk niet altijd een eis, er kunnen geen overkoepelende criteria worden vastgesteld of er zijn oplossingen in de praktijk om eventueel tegemoet te komen aan deze eisen.

Ook het criterium over luchtkwaliteit komt naar aanleiding van de expertinterviews niet meer terug in de definitieve checklist.

Tot slot vormt het criterium ten aanzien van het financiële uitgangspunt geen onderdeel meer van de definitieve checklist. Enerzijds omdat de transformatiekosten in het stadium van een quickscan alleen berekend kunnen worden met (sterk uiteenlopende) bandbreedtes en in deze fase nog niet gekoppeld kunnen worden aan de bouwkundige en technische staat van het object. Anderzijds omdat de waardebeoordeling van het huidige kantoor niet goed te bepalen is. De benodigde gegevens zijn in het stadium van een quickscan niet voorhanden (zoals mate van bereidwilligheid eigenaar tot verkoop, boekwaarde en marktwaarde). Deze aspecten lijden tot een dermate grove benadering dat er geen toegevoegde waarde meer is van een financiële toetsing in deze fase van het onderzoek.

Bovenstaande aanpassingen zijn doorgevoerd, waarmee deelvraag 6 beantwoord wordt. Figuur 20 laat de definitieve transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen zien. Deze checklist vormt de basis voor het vervolgonderzoek, de casestudy in Rotterdam.

Transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen

1. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van middeldure huurwoningen?
2. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van transformaties?
3. Is het voor verhuur beschikbare vloeroppervlakte van het bestaande kantoor groter dan 3.300 m² en in grote steden 3.100 m² (uitgaande dat vrije sector huur mogelijk is bij woningen van 65/70 m²)?
4. Is het object voor 2015 gerealiseerd?
5. Staat minimaal de helft van het kantoorobject leeg?
6. Staat het kantoorobject langer dan 2 jaar te huur?
7. Is het gebied aantrekkelijk voor middeldure huurwoningen (o.a. demografische groei, huishoudensgroei, verhouding koop/huur, bezit corporaties)?
8. Is het object gelegen op een voor middeldure huurwoningen aantrekkelijke locatie (o.a. aanwezigheid voorzieningen, openbaar vervoer, bereikbaarheid)?
9. Voldoet de locatie aan de grenswaarde geluidsnormen?
10. Is het aantal parkeerplaatsen dat volgens parkeernorm gecreëerd dient te worden in of nabij het gebouw inpasbaar of zijn er andere oplossingen in de nabije omgeving?

Alle vragen beantwoord met "ja"
De transformatiepotentie naar middeldure huurwoningen lijkt aanwezig.
Nader onderzoek naar de haalbaarheid op gebouwniveau.

Figuur 20: Transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen (eigen bewerking)

5 Toepassing van de transformatiechecklist: Casestudy Rotterdam

5.1 Inleiding

Voorgaand onderzoek heeft geresulteerd in een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen. Om de potentie van leegstaande kantoorgebouwen aan de hand van deze checklist in de praktijk te toetsen, wordt Rotterdam als casusgebied gehanteerd. Paragraaf 5.2 omschrijft de gehanteerde methoden en technieken, waarna in paragraaf 5.3 een toelichting wordt gegeven op de gebruikte data. Vervolgens worden in paragraaf 5.4 de resultaten weergegeven van de toepassing van de checklist op de Rotterdamse kantorenvorraad. Deze resultaten worden in paragraaf 5.5 nader geanalyseerd. Dit hoofdstuk sluit in paragraaf 5.6 af met een conclusie waarbij deelvraag 7 beantwoord wordt:

7. Wat is het transformatiepotentieel, waarbij in dit onderzoek de casus wordt uitgewerkt voor de Rotterdamse markt?

5.2 Methoden, selectie onderzoeksgroep en toepassing checklist

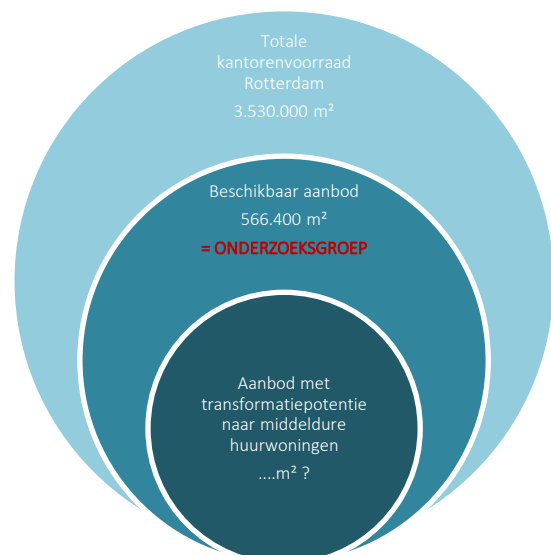
5.2.1 Multiple-casestudie

Dit tweede onderdeel van het empirisch onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een multiple-casestudie. Omdat het toepassen van de checklist op de gehele Nederlandse markt vanuit praktische overwegingen niet haalbaar is, is gekozen voor een kleiner gebied. Rotterdam is als casusgebied gekozen omdat het leegstandspercentage hier relatief hoog ligt en er door actief beleid enerzijds ingezet wordt op het tegengaan van leegstaand vastgoed en anderzijds ingezet wordt op het bedienen van middeninkomens. De vraag die hierbij opspeelt is of beide aspecten gecombineerd kunnen worden. De transformatiepotentie in Rotterdam is door toepassing van de transformatiechecklist op meerdere (multiple) objecten getoetst.

5.2.2 Selectie onderzoeksgroep

In beginsel doen alle leegstaande kantoren in de gemeente Rotterdam mee met het onderzoek, die actief aangeboden worden. De totale kantoorvoorraad van Rotterdam omvatte op 1 januari 2016 ca. 3.530.000 vierkante meter (Bak, 2017). Recentere cijfers ontbreken hierover. Hiervan was op 1 januari 2017 566.400 vierkante meter (Dynamis, 2017) beschikbaar voor verhuur of verkoop, wat de onderzoeksgroep van dit onderzoek vormt. Op deze onderzoeksgroep is de transformatiechecklist toegepast.

Verborgene leegstand valt niet onder de onderzoeksgroep. Enerzijds omdat de bereidwilligheid van verkoper een belangrijke rol speelt bij de potentie naar transformatie, anderzijds omdat de gegevens hierover niet inzichtelijk en beschikbaar zijn.



Figuur 21: Voorraad en leegstand kantoren Rotterdam

5.2.3 Toepasbaarheid transformatiechecklist

De stappen uit de checklist zijn merendeels helder en toetsbaar, maar voor stap 3, 7, 8, 9 en 10 geldt dat de toetsingsnorm pas nader vastgesteld kan worden aan de hand van een concreet onderzoeksgebied, in dit geval Rotterdam.

Stap 3, minimaal vloeroppervlakte

Volgens de transformatiechecklist dient het verhuurbaar oppervlakte van een kantoor groter dan 3.100 vierkante meter te zijn in Rotterdam, op basis van 65 vierkante meter per woning. Ook dienen de woningen in de vrije sector verhuurd te kunnen worden, wat bepaald wordt aan de hand van het Woning Waarderingsstelsel (WWS). Door het oppervlakte van de woning als variabele te nemen bij de toetsing aan het WWS, kan gecontroleerd worden of de liberalisatiegrens behaald wordt. Indien de liberalisatiegrens niet behaald wordt, dient het oppervlakte van het kantoor toe te nemen.

Stap 7 en 8, aantrekkelijkheid gebied en locatie

Mede aan de hand van de afgenomen interviews zijn de volgende aanvullende criteria gehanteerd:

- Stap 7: Is het gebied aantrekkelijk voor middeldure huurwoningen?
 - Is er demografische én huishoudensgroei binnen de woonplaats?
 - Komt de woonplaats voor op kaarten met kansrijke gebieden van institutionele beleggers?
- Stap 8: Is het object gelegen op een voor middeldure huurwoningen aantrekkelijke locatie?
 - Zijn voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer op fietsafstand gelegen (maximaal 1,5 kilometer [fietsafstand 5 minuten])

Stap 9, grenswaarde geluidsnormen

In de regio Rijnmond worden de voorkeurswaarden ten aanzien van geluid op veel locaties overschreden (Milieumonitoring Stadsregio Rotterdam, 2017). Daarom zijn in dit kader de hoogst toelaatbare waarden conform bijlage IV opgenomen als criterium voor de toetsing van de checklist.

- Stap 9: Voldoet de locatie aan de grenswaarde geluidsnormen?
 - Voldoet de locatie aan de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting?

Stap 10, parkeren

Uit de expertinterviews is naar voren gekomen dat de gemeente Rotterdam meedenkt in oplossingen wanneer parkeerplaatsen bij transformatie niet volgens norm in het gebouw kunnen worden gecreëerd. Het volgende criterium is gesteld:

- Stap 10: Is het aantal parkeerplaatsen dat volgens parkeernorm gecreëerd dient te worden in of nabij het gebouw inpasbaar of zijn er andere oplossingen in de nabije omgeving?
 - Zijn de volgens norm benodigde parkeerplaatsen inpasbaar op eigen terrein en zo niet, is er een openbare parkeergarage of een OV-knooppunt in de directe omgeving (maximaal 500 meter)?

5.2.4 De transformatiechecklist checklist en de praktijk

Voordat de checklist toegepast is op leegstaande locaties in Rotterdam, is eerst gecontroleerd of reeds uitgevoerde of in ontwikkeling zijnde transformaties van leegstaande kantoren naar huurwoningen voldoen aan de criteria in de checklist. Hoewel er geen transformaties naar middeldure huurwoningen van institutionele beleggers bekend zijn in Rotterdam, is er wel een aantal transformaties van huurwoningen van particuliere beleggers bekend. De Nieuwe Admiraliteit, Het Oude douanekantoor en de Marconitoren zijn ter bevordering van de betrouwbaarheid van dit onderzoek aan de hand van de transformatiechecklist getoetst. Hieruit blijkt dat de locaties aan alle criteria voldoen die in de transformatiechecklist zijn opgenomen. In bijlage V zijn de resultaten van de toepassing weergegeven.

5.3 Data

5.3.1 Database leegstaande kantorenvorraad

De locaties uit de database van leegstaande kantoren zijn samengesteld op basis van drie bronnen: De twee grootste aanbodplatforms van zakelijk vastgoed en een bestand welke de gemeente Rotterdam beschikbaar heeft gesteld voor dit onderzoek. Het databestand “Totale voorraad 2.500m2+” van de Gemeente Rotterdam (2016) omvat gegevens over de totale kantorenvorraad en leegstaande kantoorgebouwen binnen de gemeentegrenzen, vanaf 2.500 vierkante meter.

Allereerst zijn de aangeboden kantoorobjecten op Funda Business in kaart gebracht, op basis van objecten groter dan 3.100 vierkante meter (stap 3 van de checklist). Vervolgens is het databestand van de Gemeente Rotterdam geanalyseerd. Hieruit zijn alle objecten groter dan 3.100 vierkante meter verzameld die niet op Funda Business worden aangeboden, maar wel elders. Tot slot zijn aan de database de objecten toegevoegd die op RealNext worden aangeboden, maar niet binnen het aanbod van Funda Business of het databestand van de Gemeente Rotterdam voorkomen.

Gebruikmaking van deze drie bronnen geeft tezamen een reëel beeld van de huidige leegstand binnen de gemeente Rotterdam, welke beschikbaar is voor verhuur of verkoop (groter dan 3.100 m²).

De data uit de toegepaste bronnen geeft relevante informatie over adressen van leegstaande kantoorobjecten, oppervlakte van de leegstand (VVO), bouwjaar en totaal oppervlakte van de kantoren.

Vervolgens zijn aan de hand van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) de ontbrekende gegevens omtrent het bouwjaar aangevuld.

Aan de hand van het bestand “Kantoren met structurele leegstand”(2017), welke de Gemeente Rotterdam eveneens beschikbaar heeft gesteld voor dit onderzoek, is achterhaald of objecten langer dan 2 jaar (< 1-8-2015) leegstaan. Ontbrekende gegevens zijn aangevuld middels de benadering van makelaars.

De locaties uit de database zijn samengesteld op 29 mei 2017 (60 objecten/ca. 458.000 m²).

Op basis van deze informatie kunnen de stappen (3,) 4, 5 en 6 uit de checklist doorlopen worden.

5.3.2 Rotterdams beleid

Middeldure huurwoningen

Vaak wordt het beleid omtrent de woningmarkt op gemeentelijk niveau omschreven in een woonvisie. In de Woonvisie van gemeente Rotterdam (2016) is onder andere opgenomen hoeveel woningen er nodig zijn, op welke woningtypen de stad zich richt, waar de woningen moeten komen en de kwaliteit van de woningen en wijken, met een tijdsperiode tot 2030.

Om de marktpotentie van de vrije sector huurwoningen te bepalen heeft Rotterdam de “Verkenning vrije sector huurwoningmarkt in Rotterdam” (2015) uitgevoerd.

Transformaties

De gemeente geeft in de Woonvisie (Gemeente Rotterdam, 2016) aan dat transformatie van leegstaand vastgoed, waaronder kantoren, één van de middelen is om de ambities voor de Rotterdamse woningmarkt te behalen.

In het Convenant aanpak kantoren 2016-2020 (Gemeente Rotterdam, 2016) gaat de gemeente Rotterdam dieper in op de transformatie opgave van kantoren. Dit Convenant is een vervolg op het convenant uit 2011 en is tussen de gemeente en marktpartijen gesloten.

Grenswaarden geluidsnorm

Onderdeel van een bestemmingsplan is het milieuaspect, waartoe het aspect geluid behoort. Aan de hand van bestaande akoestische onderzoeken is informatie ingewonnen over de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten. Hieruit kan veel informatie worden gehaald omtrent de geluidsgrenswaarden. Bij onvoldoende informatie in het bestemmingsplan is de Geluidsbelastingkaart Rotterdam toegepast. Deze kaart geeft de geluidsbelastingniveaus weer op de gevel van gebouwen, ten gevolge van wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart (Gemeente Rotterdam, 2012). Op deze kaart worden geluidsgevoelige objecten weergegeven, zoals woningen. Niet alle kantoren zijn in deze kaart opgenomen. Indien bij de toetsing het betreffende object niet is opgenomen, is gekeken naar de waarden van omliggende, vergelijkbare objecten, met inachtneming van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Parkeerbeleid en parkeernorm

Het parkeerbeleid heeft de gemeente Rotterdam vastgelegd in het Parkeerplan Rotterdam 2016-2018 (2016). Hierin is opgenomen dat in de binnenstad minder geparkeerd wordt op straat, meer groen en terrassen komen en fietsers en voetgangers ruim baan krijgen. In de andere wijken is het beleid divers en aangepast op de ambities van de wijk. Door P+R voorzieningen aan de rand van de stad te faciliteren wordt ingezet op minder auto's in de stad.

Bij verbouw-of bouwprojecten gelden parkeernormen die op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Het Parkeerplan omschrijft een aantal bepalingen op basis waarvan afgeweken kan worden van de parkeernorm, waaronder de benutting van leegstaande parkeergarages (op loopafstand), innovatieve concepten waaronder deelauto's of het dubbelgebruik van parkeerplaatsen (bijvoorbeeld kantoorpersoneel en bewoners). Afkoop is niet (meer) mogelijk.

De door de gemeente gehanteerde parkeernormen zijn opgenomen in bijlage 1 van de Bouwverordening 2010 (gemeentebblad 2012). Ten aanzien van de woonfunctie kent Rotterdam vier sectoren, 1 tot en met 4, van binnenstad tot buitengebied.

Aan de hand van deze sectoren wordt bepaald hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn op basis van het gebruiksoppervlakte van de woning. Hoe groter het oppervlakte, hoe meer parkeerplaatsen gecreëerd moeten worden. Figuur 22 geeft de normen weer.

	Sector 1	Sector 2	Sector 3	Sector 4
< 40 m ² go	0,1	0,1	0,1	0,1
40-65 m ² go	0,6	0,6	0,6	0,6
65-85 m ² go	0,6	0,8	1	1,4
85-120 m ² go	1	1	1,2	1,6
> 120 m ² go	1,2	1,2	1,4	1,8

Figuur 22: Parkeernorm Rotterdam (Gemeente Rotterdam, 2012)

Bovenstaande data maakt toetsing van stap 1, 2, 9 en 10 (gedeeltelijk) mogelijk.

5.3.3 Oppervlakte kantoor in relatie tot vrije sector huur

Aan de hand van het Woningwaarderingssysteem voor zelfstandige huurwoningen is berekend of de woningen boven de liberalisatiegrens uitkomen en daarmee terecht komen in de vrije sector huurmarkt. De berekening bestaat uit een aantal onderdelen. In figuur 23 is per onderdeel weergegeven welke uitgangspunten aangehouden zijn.

Onderdeel	Uitgangspunt	
1	Oppervlakte van de vertrekken	In basis 59 m ² : 70 m ² (incl. berging extern) minus berging in en buiten de woning (6 m ²) en gangzone e.d. (5 m ²). Indien dit niet voldoende blijkt te zijn, wordt het oppervlakte vergroot.
2	Oppervlakte van de overige ruimten	Berging in en buiten de woning (6 m ²)
3	Verwarming	5 vertrekken (wk, kk, sl1, sl2, bk) ∞ 1 overige ruimte (toilet)
4	Energieprestatie	Label A++
5	Keuken	Lengte aanrechtblad > 2 m
6	Sanitair	1 toilet, 1 wastafel, 1 docuhe
7	Woonvoorzieningen voor gehandicapten	Geen
8	Privé-buitenruimten	Tot 25 m ²
9.1	Berekening van de punten over de WOZ-waarde	Indien onderdeel 1 t/m 8 meer dan 110 punten opleveren komt het totaal boven de liberalisatiegrens uit en hoeft 9.1 niet apart bepaald te worden.
9.2	Bestemd voor vrije sector (2015-2019)	Ja (Indien onderdeel 1 t/m 8 meer dan 110 punten opleveren)
10	Renovatie	Geen
11	Bijzondere voorzieningen	Geen
12	Rijksmonument	Nee

Figuur 23: Uitgangspunten t.b.v. puntentelling huurwoningen

Met deze informatie kan getoetst worden of het in stap 3 opgenomen oppervlakte voldoende is om vrije sector huurwoningen te realiseren.

5.3.4 Ruimtelijke aspecten

Demografische groei en huishoudensgroei

Het PBL verzamelt demografische informatie op gemeenteniveau. In de Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016: kerncijfers, worden prognoses gegeven tot 2040. Onder andere prognoses ten aanzien van het aantal inwoners en huishoudens zijn opgenomen in de data van het PBL, in samenwerking met CBS.

Kansrijk gebied voor institutionele beleggers

Meerdere partijen hebben onderzoek gedaan naar de potentie van vrije sector huurwoningen binnen Nederland, mede op basis van verwachte waardeestijging, woningvraag en leefbaarheid. Syntrus Achmea (2016) en Rabobank (2017) geven op een kaart aan waar de kansrijke en kansloze locaties gelegen zijn. Deze kaarten worden in bijlage VI weergegeven.

Afstand tot voorzieningen en openbaar vervoer

De afstand tot dagelijkse boodschappen is aan de hand van de cijfers van CBS (2012, gewijzigd 2016) berekend. Op buurtniveau geven deze cijfers inzicht in de afstand tot diverse voorzieningen, waaronder dagelijkse boodschappen.

De afstand tot openbaar vervoer voorzieningen is berekend aan de hand van Google maps. Middels deze website is bekeken op welke afstand de dichtstbijzijnde openbaar vervoerhalte of het dichtstbijzijnde station gelegen is.

Ten aanzien van OV-knooppunten zijn de knooppunten die RET hanteert, aangehouden. Het betreffen: Rotterdam Centraal, Marconiplein, Blaak, Beurs, Station Noord, Keizerswaard, Zuidplein, Kralingse Zoom, Station Lombardijen en Station Alexander. Met Google maps is de afstand bepaald.

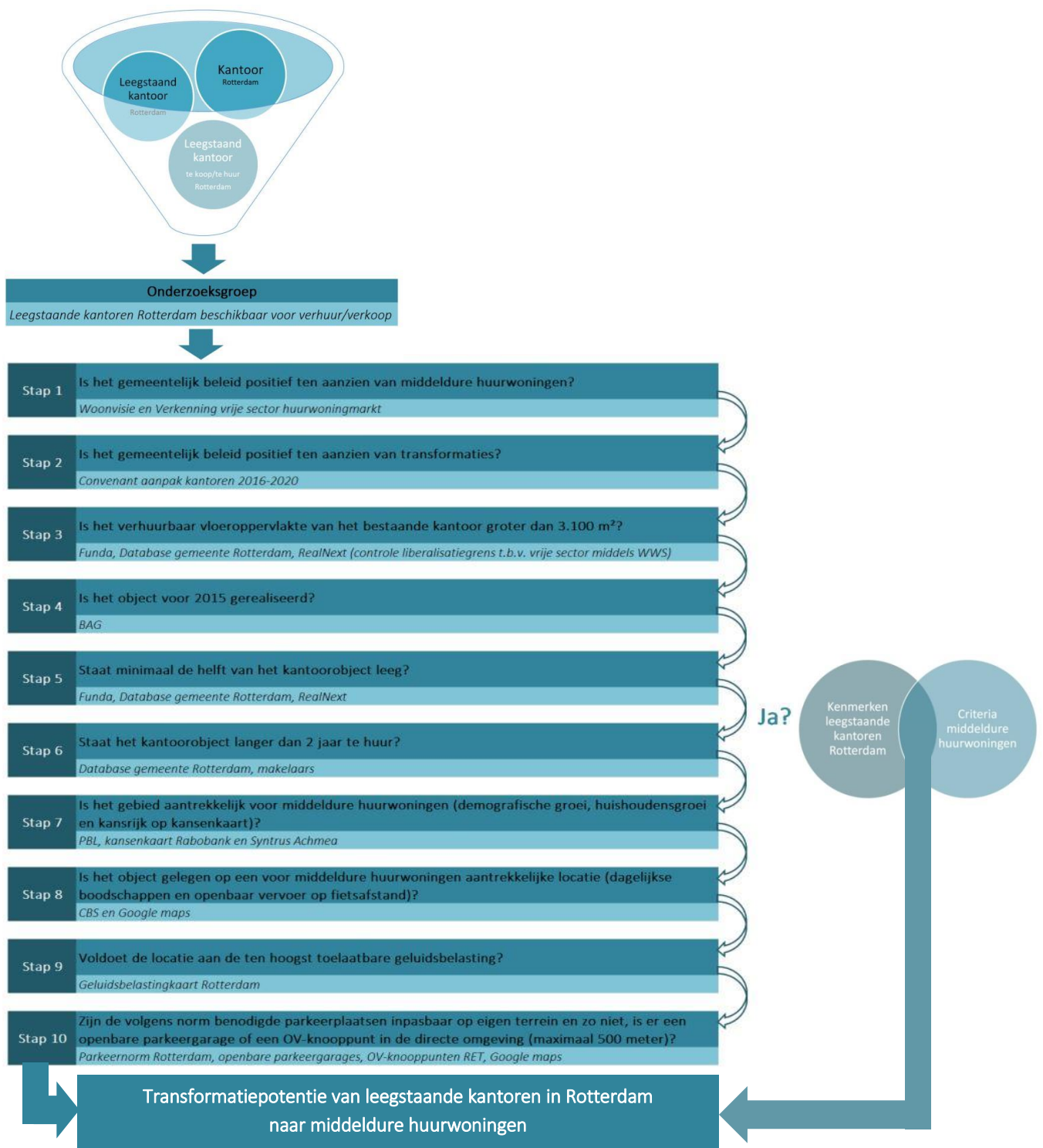
Openbare parkeergarages

Rotterdam kent 22 gemeentelijke parkeergarages. Daarnaast zijn er diverse niet-gemeentelijke parkeergarages waar parkeerabonnementen kunnen worden afgesloten. Met Google maps is de afstand tussen de betreffende locatie en de dichtstbijzijnde openbare parkeergarage berekend.

De gegevens over demografie, kansrijke gebieden en afstand tot voorzieningen maken het mogelijk de stappen 7, 8 en 10 (gedeeltelijk) te doorlopen.

5.3.5 Schematisering onderzoeksmethodiek

Figuur 24 is een schematische weergave van de in paragraaf 5.2 en 5.3 besproken methodiek en toegepaste data. Op basis van de onderzoeksgroep, alle leegstaande kantoren in Rotterdam beschikbaar voor verhuur/verkoop, is een database samengesteld die getoetst wordt aan de hand van de transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen. De stappen worden een voor een doorlopen. Alleen wanneer een stap met "ja" beantwoord kan worden (of gegevens onbekend zijn), wordt de volgende stap getoetst. Als alle stappen met "ja" beantwoord kunnen worden, wordt transformatiepotentie geacht aanwezig te zijn.



Figuur 24: Schematisering onderzoeksmethodiek

5.4 Toepassing en analyse van de transformatiechecklist

Toepassing van de transformatiechecklist op de onderzoeksgroep, aan de hand van de besproken data en bronnen, laat de volgende resultaten zien.

5.4.1 Stap 1: Gemeentelijk beleid middeldure huurwoningen

Uit de Woonvisie blijkt dat veel ontwikkelingen die reeds in de DESTEP-analyse benoemd zijn (hoofdstuk 2), ook in Rotterdam voorkomen. Zo neemt het aantal inwoners toe, groeit het aantal alleenstaanden en gezinnen, vindt er vergrijzing plaats en woont men langer zelfstandig.

Rotterdam kent een relatief groot aandeel huishoudens die in aanmerking komen voor een goedkope huurwoning en aanspraak maken op huurtoeslag. Als onderdeel van de ambitie uit de Woonvisie, zet Rotterdam in op een breed scala aan aantrekkelijke woonmilieus waardoor de sociaaleconomische balans ten gunste van midden- en hogere inkomensgroepen verandert. Om deze balans te veranderen is er een groter segment middeldure en dure woningen nodig. Een toename van minimaal 36.000 woningen tot 2030 acht de gemeente reëel. Deze toename krijgt vorm via nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en meer marktconforme huren. Prioriteit wordt gegeven aan koopwoningen vanaf € 180.000 en huurwoningen met een huurprijs tussen € 711 en € 1.000 per maand.

De Verkenning vrije sector huurwoningmarkt in Rotterdam (2015) laat zien dat er een jaarlijkse vraag is van circa 2.900 tot 4.000 huishoudens naar vrije sector huurwoningen, waarvan circa 2.000 tot 2.800 huishoudens een appartement wensen. Geconcludeerd wordt in de Verkenning dat er ruimte lijkt voor verdere uitbreiding van vrije sector huurwoningen, met jaarlijks circa 375-1.475 woningen.

Toepassing van stap 1 levert de resultaten op zoals in figuur 25 is weergegeven.

Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van middeldure huurwoningen?	m ²
Totaal invoerlocaties	566.400 m ²
Positief beleid	566.400 m ²
Locaties voldoen aan criterium	566.400 m ²

Figuur 25: Resultaten stap 1

5.4.2 Stap 2: Gemeentelijk beleid transformaties

De gemeente voert actief beleid tegen leegstand. Door partijen te verbinden, een actieve bijdrage te leveren aan initiatieven en ideeën en te faciliteren bij regels, procedures en vergunningen, zet de gemeente zich actief in om leegstand tegen te gaan. De informatievoorziening over transformatie van leegstaand vastgoed op de gemeentelijke website is uitgebreid, er wordt actief gemonitord.

In het Convenant aanpak kantoren 2016-2020 (Gemeente Rotterdam, 2016) gaat de gemeente Rotterdam dieper in op de transformatieopgave van kantoren. Dit Convenant is een vervolg op het convenant uit 2011 en is tussen de gemeente en marktpartijen gesloten. In het Convenant wordt aangegeven dat de gemeente ruim 700.000 vierkante meter overaanbod heeft en er grote verschillen zijn tussen kantoorgebieden. Eén van de ambities uit het akkoord is dat er door transformatie en sloop tot 2021 minimaal 350.000 vierkante meter kantoor aan de markt onttrokken wordt.

Uit cijfers van de NVM (2016) blijkt dat Rotterdam in 2016 154.000 vierkante meter kantoorruimte is onttrokken, het meeste van Nederland. Veel onttrekkingen hadden betrekking op de transformatie naar woningen.

Toepassing van stap 2 levert de resultaten op conform figuur 26.

Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van transformaties?	m ²
Totaal invoerlocaties	566.400 m ²
Positief beleid	566.400 m ²
Locaties voldoen aan criterium	566.400 m ²

Figuur 26: Resultaten stap 2

5.4.3 Stap 3: Minimaal oppervlakte

Voordat een selectie kan worden gemaakt op basis van het minimale oppervlakte, dient er een controle plaats te vinden of de woningen in de vrije sector te verhuren zijn volgens het Woningwaarderingstelsel.

Toepassing van de in paragraaf 5.3.3 genoemde uitgangspunten in het huurpuntensysteem geeft als resultaat dat, ook zonder de invoering van onderdeel 9.1 (WOZ waarden), de liberalisatiegrens van 145 punten behaald wordt. In figuur 27 zijn het aantal punten weergegeven, waarbij onderdeel 9.1 achterwege is

Onderdeel	Punten
1 Oppervlakte van de vertrekken	59
2 Oppervlakte van de overige ruimten	4,5
3 Verwarming	11
4 Energieprestatie	40
5 Keuken	7
6 Sanitair	8
7 Woonvoorzieningen voor gehandicapten	-
8 Privé-buitenruimten	2
Totaal onderdeel 1 t/m 8	131,5
9.1 Berekening van de punten over de WOZ-waarde	Niet ingevoerd
9.2 Bestemd voor vrije sector (2015-2019)	40
10 Renovatie	-
11 Bijzondere voorzieningen	-
12 Rijksmonument	-
Totaal	171,5

Figuur 27: Huurpuntenberekening

gelaten omdat het totaal aantal benodigde punten al behaald is. Aan de hand van deze berekening mag geconcludeerd worden dat het woonoppervlakte waarmee het minimaal benodigde kantooroppervlakte bepaald is, voldoende is en er geen wijzigingen hoeven plaats te vinden.

Het filteren van de kantoren met minimaal 3.100 vierkante meter VVO leegstand, levert een afname op van het aantal potentiële transformeerbare kantoren zoals in figuur 28 weergegeven is.

Is het vloeroppervlakte van het bestaande kantoor groter dan 3.100 vierkante meter VVO?	Locaties	m ²
Totaal invoerlocaties	Onbekend	566.400 m²
< 3.100 m ²	Onbekend	108.102 m ²
=> 3.100 m ²	60	458.298 m ²
Locaties voldoen aan criterium	60	458.298 m²

Figuur 28: Resultaten stap 3

In totaal neemt het aantal kantoren met transformatiepotentie met ruim 108.000 vierkante meter af. Van de 60 overgebleven locaties heeft het grootste deel een verhuurbaar vloeroppervlakte tussen 3.100 en 10.000 vierkante meter.

5.4.4 Stap 4: Bouwjaar

Op basis van het bouwjaar, 2014 of eerder, is stap 4 doorlopen. Dit levert de resultaten op zoals in figuur 29 is weergegeven.

Is het object voor 2015 gerealiseerd?	Locaties	m ²
Totaal invoerlocaties	60	458.298 m²
Nieuwbouw	4	55.029 m ²
Herontwikkeling	3	25.340 m ²
Bouwjaar 2014 of eerder	53	377.929 m ²
Locaties voldoen aan criterium	53	377.929 m²

Figuur 29: Resultaten stap 4

Van de 60 leegstaande locaties blijken zeven locaties niet te voldoen aan het criterium dat het object voor 2015 gebouwd moet zijn. Bij vier locaties blijkt het om nieuwbouw te gaan, drie andere locaties worden of zijn recent herontwikkeld. In totaal neemt het aantal vierkante meter potentiële kantoren af met 80.369 vierkante meter.

5.4.5 Stap 5: Mate van leegstand

De mate van leegstand is berekend aan de hand van het aandeel leegstand van het totale verhuurbare oppervlakte van het object. Deze toepassing levert de resultaten op zoals in figuur 30 weergegeven is.

Staat minimaal de helft van het kantoorobject leeg?	Locaties	m ²
<i>Totaal invoerlocaties</i>	53	377.929 m ²
0-49,9%	29	183.818 m ²
50-100%	18	149.442 m ²
Onbekend	6	44.669 m ²
Locaties voldoen aan criterium inclusief gegevens onbekend	24	194.111 m ²

Figuur 30: Resultaten stap 5

De grootste afname van het aantal locaties met transformatiepotentie, zowel in aantallen als in vierkante meters, vindt plaats bij toepassing van deze stap. Ruim de helft (55%) van het aantal overgebleven locaties, voldoet niet aan het criterium dat minimaal de helft van het object leeg moet staan. Ook het aantal vierkante meters kantoren met transformatiepotentie neemt met bijna de helft (49%) af bij toepassing van stap 5. Van zes van de 24 overgebleven locaties is onbekend of het object voldoet aan het criterium. Omdat niet met zekerheid vastgesteld kan worden dat deze locaties niet voldoen, zijn deze locaties niet uitgesloten voor de toepassing van de vervolgstappen.

5.4.6 Stap 6: Leegstandsduur

Alleen objecten die langer dan twee jaar te huur staan, vanaf 1 augustus 2015 of eerder, voldoen aan het criterium van stap 6. Filteren op basis van dit criterium levert de resultaten op conform figuur 31.

Staat het kantoorobject langer dan 2 jaar te huur?	Locaties	m ²
<i>Totaal invoerlocaties</i>	24	194.111 m ²
Korter dan 2 jaar	8	57.040 m ²
2 jaar en langer	14	120.909 m ²
Onbekend	2	16.162 m ²
Locaties voldoen aan criterium inclusief gegevens onbekend	16	137.071 m ²

Figuur 31: Resultaten stap 6

Van 23 locaties is achterhaald of de leegstand langer of korter dan twee jaar gaande is. Van deze locaties blijken acht locaties korter dan twee jaar te huur te staan en veertien locaties een minimale leegstandsduur van twee jaar te hebben. De leegstandduur van twee locaties is onbekend. Deze locaties worden (nog) niet uitgesloten voor het vervolg van de checklist.

5.4.7 Stap 7: Aantrekkelijkheid gebied

Momenteel heeft Rotterdam ruim 630.000 inwoners en 317.000 huishoudens (PBL, 2017). Cijfers van het PBL (2017) laten zien dat er in Rotterdam de komende jaren zowel een demografische groei als huishoudensgroei plaatsvindt. Het aantal inwoners zal naar verwachting tussen 2017 en 2025 groeien met ruim 5 procent. Het aantal huishoudens zal in de zelfde periode eveneens groeien, met circa 2,6 procent. Ook in de jaren hierna zet de groei naar verwachting door. In 2040 verwacht het PBL dat Rotterdam circa 717.000 inwoners en 348.000 huishoudens heeft.

Ook in een negatief scenario van het PBL (2017), weergegeven als ondergrens met een 67% prognose-interval, vindt er demografische groei en huishoudensgroei plaats, hoewel beperkter.

Ten aanzien van de potentie van vrije sector huurwoningen op basis van de kanskaarten kan geconcludeerd worden dat Rotterdam een kansrijk gebied is (zie bijlage VI).

Op basis van de informatie over demografie en de kans rijkheid voor middeldure huurwoningen, is stap 7 doorlopen. Dit levert de resultaten op zoals in figuur 32 is weergegeven.

Omdat de drie aspecten positief zijn, voldoen de zestien overgebleven locaties allen aan het gestelde in stap 7 van de checklist.

Is het gebied aantrekkelijk voor middeldure huurwoningen (demografische groei, huishoudensgroei, kanskaart)?	Locaties	m ²
<i>Totaal invoerlocaties</i>	16	137.071 m ²
Demografische groei	Allen (16)	137.071 m ²
Huishoudensgroei	Allen (16)	137.071 m ²
Kansrijk op kanskaart	Allen (16)	137.071 m ²
Locaties voldoen aan criterium inclusief gegevens onbekend	16	137.071 m ²

Figuur 32: Resultaten stap 7

5.4.8 Stap 8: Aantrekkelijkheid locatie

Door de afstand te berekenen tussen het leegstaande object en de voorzieningen voor dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer is getoetst of deze voorzieningen op fietsafstand (maximaal 1,5 kilometer) gelegen zijn. Dit levert de resultaten voor stap 8 op zoals in figuur 33 is weergegeven.

Is het object gelegen op een voor middeldure huurwoningen aantrekkelijke locatie (voorzieningen dagelijkse boodschappen en openbaarvervoer op fietsafstand, maximaal 1,5 kilometer)?	Locaties	m ²
<i>Totaal invoerlocaties</i>	16	137.071 m ²
Dag. boodschappen <1,5 km	Allen (16)	137.071 m ²
Openbaar vervoer <1,5 km	Allen (16)	137.071 m ²
Locaties voldoen aan criterium inclusief gegevens onbekend	16	137.071 m ²

Figuur 33: Resultaten stap 8

De afstand tot voorzieningen blijkt, voor wat betreft de getoetste locaties, beperkt. Dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer liggen bij de zestien locaties maximaal op fietsafstand, maar vaak op loopafstand. Alle locaties voldoen hiermee aan het criterium.

5.4.9 Stap 9: Geluidsbelasting

Op basis van de informatie over geluidsbelasting uit bestemmingsplannen en de Geluidsbelastingkaart Rotterdam, is stap 9 doorlopen. In figuur 34 zijn de resultaten weergegeven.

Voldoet de locatie aan de grenswaarde geluidsnormen?	Locaties	m ²
<i>Totaal invoerlocaties</i>	16	137.071 m ²
Akoestisch onderzoek positief	2	27.584 m ²
Akoestisch onderzoek negatief	1	19.019 m ²
Geluidsbelastingkaart positief	0	0 m ²
Geluidsbelastingkaart positief (vergelijkbaar object)	2	16.329 m ²
Geluidsbelastingkaart negatief	2	16.501 m ²
Geluidsbelastingkaart negatief (vergelijkbaar object)	2	7.907 m ²
Onbekend	7	49.731 m ²
Locaties voldoen aan criterium inclusief gegevens onbekend	11	93.644 m ²

Figuur 34: Resultaten stap 9

De toetsing aan het criterium geluid blijkt in de praktijk lastig. In de bestemmingsplannen die voor de locaties van toepassing zijn, zijn maar beperkt akoestische onderzoeken verricht. Wanneer wel akoestisch onderzoek uitgevoerd is, heeft dit onderzoek vaak niet direct betrekking op de locatie. Maar voor drie locaties is een akoestisch onderzoek verricht dat bruikbaar is voor de checklist. Van deze drie locaties valt er één af omdat de geluidsbelasting te hoog is.

Wanneer vervolgens de Geluidsbelastingkaart wordt gehanteerd om de overige locaties te toetsen, blijkt dat twee locaties opgenomen zijn. Beide objecten voldoen niet aan het criterium. Verder kunnen vier objecten vergeleken worden met naastgelegen objecten, waarvan twee locaties wel en twee locaties niet voldoen aan het criterium.

Voor de overige zeven locaties is onvoldoende informatie beschikbaar om stap 9 te toetsen. Omdat niet met zekerheid aangenomen kan worden dat deze locaties geen potentie hebben volgens de checklist, zijn deze locaties niet uitgesloten voor de volgende stap.

5.4.10 Stap 10: Parkeren

De laatste stap van de transformatiechecklist toetst de aanwezigheid van een parkeeroplossing. Allereerst is de parkeernorm berekend aan de hand van de locatie en het aantal potentiële woningen (volgens de uitgangspunten omschreven in paragraaf 4.3.2 en 4.4.2). Vervolgens is bekeken hoeveel parkeerplaatsen er aangeboden worden in de verhuur- of verkoopomschrijving en of dit aantal overeen komt, of meer is, dan het benodigd aantal parkeerplaatsen volgens de parkeernorm voor wonen. Bij een aantal objecten worden naast parkeerplaatsen op locatie ook een aantal parkeerplaatsen vlakbij het object aangeboden, die meegenomen zijn in de berekening.

Indien het aantal parkeerplaatsen op/bij de locatie niet toereikend is, is bekeken of er een openbare parkeergarage of een OV-knooppunt op maximaal 500 meter gelegen is.

Het filteren van de leegstaande kantoren op basis van stap 10 levert de resultaten op conform figuur 35.

Is het aantal parkeerplaatsen dat volgens parkeernorm gecreëerd dient te worden in of nabij het gebouw inpasbaar of zijn er andere oplossingen in de nabije omgeving (openbare parkeergarage of OV-knooppunt op maximaal 500 meter?)	Locaties	m ²
Totaal invoerlocaties	11	93.644 m ²
Inpasbaar op locatie	6	49.200 m ²
Openbare garage en/of OV knooppunt <500 m	4	39.518 m ²
Geen parkeeroplossing	1	4.926 m ²
Locaties voldoen aan criterium inclusief gegevens onbekend	10	88.718 m ²
Locaties voldoen aan criterium, alle gegevens bekend	4	43.913

Figuur 35: Resultaten stap 10

Van de elf overgebleven locaties blijkt voor één locatie geen parkeeroplossing mogelijk. Het huidige kantoor wordt aangeboden zonder parkeerplaatsen en in de nabije omgeving is geen parkeergarage of OV-knooppunt aanwezig. De tien andere locaties voldoen wel aan het criterium.

In figuur 35 zijn zowel de kantoren weergegeven waarvan deels de informatie onvolledig is (tien objecten, waarvan zes onvolledig), als alleen de kantoren met volledige informatie (vier objecten).

Bijlage VII geeft een totaaloverzicht van de resultaten van de toepassing van de transformatiechecklist.

5.5 Uitkomst van de transformatiechecklist

5.5.1 Overzicht

Uit de resultaten blijkt dat toepassing van een aantal stappen tot een forse afname van de kantoren met transformatiepotentie leidt en andere stappen de potentie niet of zeer beperkt doen afnemen.

Figuur 36 laat een samenvatting van de eerder omschreven resultaten zien. Hieruit kan opgemaakt worden dat toepassing van stap 5 tot de grootste afname van transformatiepotentie leidt. Omdat de stappen in een efficiënte volgorde geplaatst zijn, kan niet vastgesteld worden of het criterium leegstandsniveau >50% tot de grootste afname van transformatiepotentie van leegstaande kantoorgebouwen naar middeldure huurwoningen leidt. Mogelijk dat wanneer het stappenplan in een andere volgorde doorlopen wordt, een ander criterium al eerder tot een grotere afname leidt. De volgorde van de stappen uit de checklist heeft geen invloed op de einduitkomst.

		m ²		Objecten	
		Vershil aantal m ² na toepassing stap	m ² met potentie na toepassing stap	Vershil aantal objecten na toepassing stap	Objecten met potentie na toepassing stap
Stap 1	Positief gemeentelijk beleid middeldure huurwoningen	-	566.400 m ²		onbekend
Stap 2	Positief gemeentelijk beleid transformatie	-	566.400 m ²		onbekend
Stap 3	Verhuurbaar vloeroppervlakte minimaal 3.100 m ²	-108.102	458.298 m ²		60
Stap 4	Bouwjaar 2014 of eerder	-80.369	377.929 m ²	-7	53
Stap 5	Mate van leegstand minimaal 50%	-183.818	194.111 m ²	-29	24
Stap 6	Leegstandsduur minimaal 2 jaar (vanaf 1-1-2015 of eerder)	-57.040	137.071 m ²	-8	16
Stap 7	Aantrekkelijk gebied (demografische - en huishoudensgroei, kanskaart)	-	137.071 m ²	-	16
Stap 8	Aantrekkelijke locatie (voorzieningen op maximaal 1,5 km gelegen)	-	137.071 m ²	-	16
Stap 9	Voldoen aan geluidscriterium	-43.427	93.644 m ²	-5	11
Stap 10	Parkeeroplossing	-4.926	88.718 m ²	-1	10
Alle stappen positief doorlopen én alle gegevens bekend		-44.805	43.913 m ²	-6	4

Figuur 36: Overzicht resultaten toepassing transformatiechecklist op Rotterdam

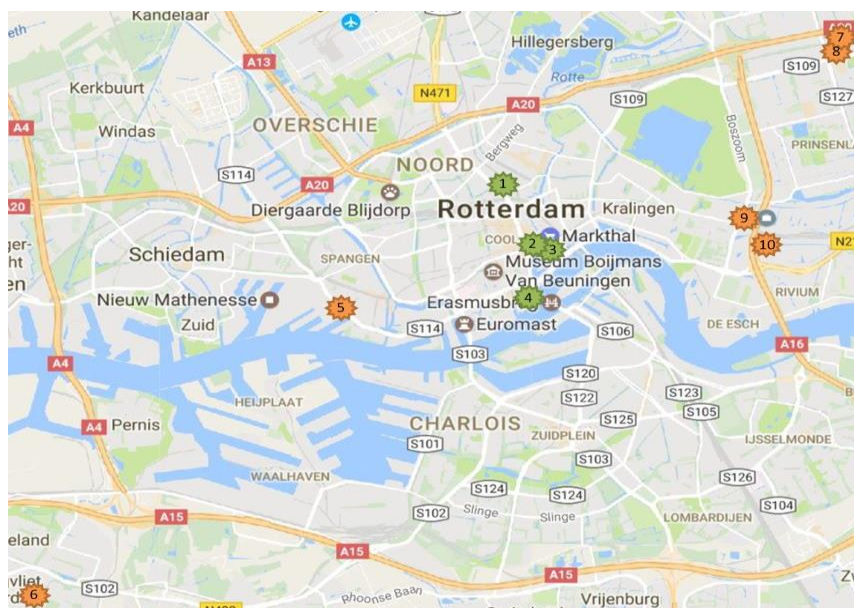
5.5.2 Locaties met transformatiepotentie

Minimaal vier objecten hebben op basis de toepassing van de transformatiechecklist transformatiepotentie ten aanzien van middeldure huurwoningen. Deze vier leegstaande kantoren hebben een totaal verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 44.000 vierkante meter. De objecten zijn gelegen in of nabij het centrum, hebben een verhuurbaar vloeroppervlakte tussen 6.100 en 18.100 vierkante meter en zijn gebouwd tussen 1942 en 1996. Dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer zijn voor de vier objecten binnen maximaal 400 meter gelegen en parkeervoorzieningen zijn op of direct nabij de locatie aanwezig. Deze locaties zijn in figuur 37 in groen weergegeven.

Op basis van de in paragraaf 4.3.2 en 4.4.2 genoemde uitgangspunten zouden er ruim 500 woningen ontwikkeld kunnen worden in de vier objecten met transformatiepotentie. Dit zou binnen de scope van dit onderzoek, tot 2025, leiden tot een mogelijke toevoeging aan de Rotterdamse middeldure huurwoningmarkt middels transformatie van circa 60 tot 65 middeldure huurwoningen per jaar. Hiermee zou vier tot zestien procent van de benodigde Rotterdamse vrije sector huurwoningen (zie paragraaf 5.4.1) ingevuld kunnen worden door transformatie van leegstaande kantoren.

Omdat van zes andere locaties geen volledige informatie beschikbaar is, zou het aantal potentieel toe te voegen woningen mogelijk hoger kunnen liggen. De informatie van de betreffende locaties is in alle gevallen onvolledig ten aanzien van geluidsbelasting en bij één locatie daarnaast ook in relatie tot de leegstandsduur. Deze locaties zijn in stap 6 en 9 niet gefilterd en in figuur 37 in oranje weergegeven. Op andere criteria scoorden deze locaties positief. Het betreft circa 44.800 vierkante meter. De kans is aanwezig, hoewel beperkt, dat wanneer akoestisch onderzoek plaatsvindt, (een deel van) deze zes locaties alsnog voldoen aan alle criteria. Wel dient opgemerkt te worden dat alle zes de objecten gelegen zijn nabij een snelweg, spoor, industrie en/of metro.

Ook reeds afgevalen locaties kunnen mogelijk op termijn leiden tot meer transformatiepotentie wanneer knelpunten, die met de transformatiechecklist zichtbaar worden, positief veranderen.



1. Benthemstraat 30 (10.215 m²)
2. Blaak 555 (18.064 m²)
3. Blaak 34 (9.520 m²)
4. Willemsplein 489 (6.114 m²)
5. Vierhavensstraat 38 (12.955 m²)
6. Langs de Baan 110 (3.573 m²)
7. G.H. Betzweg 1 (4.926 m²)
8. Prins Alexanderplein 28-36 (4.462 m²)
9. Lichtenauerlaan 162-178 (3.593 m²)
10. Fascinatio Boulevard 200-300 (15.296 m²)

Figuur 37: Locaties met transformatiepotentie (bron Googlemaps – eigen bewerking)

5.6 Conclusie

Op basis van de toepassing van de checklist en de daaruit voortvloeiende resultaten kan geconcludeerd worden dat er in Rotterdam potentie is om leegstaande kantoren te transformeren naar middeldure huurwoningen. Hiermee wordt deelvraag 7 beantwoord. Bijna 44.000 vierkante meter leegstaande kantooruimte heeft potentie om getransformeerd te worden naar middeldure huurwoningen, wat leidt tot ruim 500 nieuwe woningen. Dit metrage is circa 7,75 procent van de onderzoeksgroep. Indien ook de locaties worden meegerekend waarbij informatie mist (omtrent geluid, en/of leegstandsduur), dan kan deze potentie oplopen tot 88.700 vierkante meter (15,7 procent van de onderzoeksgroep).

Na gebruikmaking van de checklist kan geconcludeerd worden dat de toepassing hiervan over het algemeen goed uitvoerbaar is en veel locaties op een doeltreffende en efficiënte wijze 'gescand' kunnen worden op transformatiepotentie. Alleen stap 9 van de checklist was beperkt uitvoerbaar voor de locaties in Rotterdam, omdat gegevens over geluidsbelasting voor de meeste locaties niet beschikbaar zijn. De uitvoerbaarheid van stap 9 is hiermee in grote mate afhankelijk van de gegevens die de gemeente beschikbaar stelt. Daarnaast was de informatievoorziening voor stap 6 (leegstandsduur) voor een beperkt gedeelte van de locaties niet volledig. Omdat op basis van de vervolgstappen het merendeel van de betreffende locaties uitgesloten is, heeft de onvolledige informatie van stap 6 maar zeer beperkt invloed gehad op de resultaten.

Op basis van de toepassing en de resultaten mag geconcludeerd worden dat de transformatiechecklist een goed middel is om een quickscan toe te passen op meerdere locaties binnen een gemeente. Er dient vervolgonderzoek plaats te vinden om de haalbaarheid, waaronder de financiële haalbaarheid, verder te toetsen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat met de transformatiechecklist mogelijke knelpunten zichtbaar worden gemaakt. Wanneer deze knelpunten opgelost kunnen worden, bijvoorbeeld doordat een huurcontract binnen afzienbare termijn verloopt waardoor meer dan 50 procent leegstand ontstaat, door het treffen van extra geluidsvoorzieningen of door optoppen, is het mogelijk dat objecten alsnog transformatiepotentie ten behoeve van middeldure huurwoningen hebben.

6 Conclusie, reflectie en aanbevelingen

6.1 Inleiding

In dit laatste hoofdstuk wordt de centrale vraag beantwoord:

In hoeverre kan voorzien worden in de toenemende vraag naar middeldure huurwoningen door transformatie van Nederlands leegstaand kantoorvastgoed en hoe vertaalt zich dat in de praktijksituatie in Rotterdam?

In paragraaf 6.2 wordt een conclusie gevormd op basis van het verrichtte onderzoek waarbij de eerder gestelde hypothese aangenomen dan wel verworpen wordt. In paragraaf 6.3 wordt een reflectie gegeven op het onderzoek waarna afgesloten wordt met een aantal aanbevelingen in paragraaf 6.4.

6.2 Conclusie

In dit onderzoek is geanalyseerd in hoeverre leegstaand kantoorvastgoed kan voorzien in de toenemende vraag naar middeldure huurwoningen door transformatie. Hierbij is de praktijksituatie in Rotterdam onderzocht aan de hand van een transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen. Deze checklist is samengesteld aan de hand van literatuurstudie, data uit programma's van eisen van institutionele beleggers en expertinterviews en is bedoeld om op het niveau van een quickscan meerdere leegstaande kantoren te beoordelen op transformatiepotentie.

Uit de theorie is gebleken dat de toenemende vraag naar middeldure huurwoningen de komende jaren lijkt door te zetten, mede vanwege demografische groei, flexibiliteit op de arbeidsmarkt en diverse ontwikkelingen op de koopwoningmarkt. Middeldure huurwoningen zijn een zeer gewild beleggingsproduct, maar het aanbod blijft achter bij de vraag. Vanwege het beperkte aanbod staan aanvangsrendementen momenteel onder druk en wordt de roep naar toevoeging van middeldure huurwoningen steeds groter.

De literatuurstudie naar de kantorenmarkt laat een ander beeld zien. De kwantitatieve vraag lijkt de komende jaren af te nemen doordat de vraag naar kantoorruimte minder wordt. De kwalitatieve vraag lijkt zich vooral te richten op hoogwaardige, duurzame kantoorgebouwen met een goede bereikbaarheid. Voor kantoren die hier niet aan voldoen, is de kans op toekomstige bezetting beperkt. Hier lijkt sloop of transformatie de beste optie.

Beide ontwikkelingen zullen de komende jaren mogelijk doorzetten en transformatiepotentie lijkt in kwantitatieve zin aanwezig te zijn. In hoeverre deze transformatiepotentie ook kwalitatief aanwezig is, blijkt niet voldoende uit de theorie. Naar de transformatiepotentie van vastgoed zijn meerdere (wetenschappelijke) onderzoeken gedaan. Hieruit blijkt dat diverse ruimtelijke, pand-, beleids- en financiële aspecten een belangrijke rol spelen bij de potentie van een mogelijke transformatie, waaronder het bouwjaar, leegstandsduur en milieuaspecten. De mate waarin andere aspecten een rol spelen, blijkt grotendeels afhankelijk te zijn van de nieuwe functie.

Omdat de literatuur onvoldoende inzicht geeft in de eisen en wensen die beleggers stellen aan middeldure huurwoningen, is hier praktijkonderzoek naar gedaan. Uit de analyse van de programma's van eisen van institutionele beleggers is naar voren gekomen dat aspecten als de nabijheid van voorzieningen, markt, bereikbaarheid, een minimaal woonprogramma, parkeren en buitenruimte belangrijk zijn voor institutionele beleggers. In welke mate deze aspecten een rol spelen en of het eisen of wensen betreft, kon uit de programma's van eisen niet direct worden opgemaakt.

De analyseresultaten van de programma's van eisen zijn verwerkt in een concept checklist en aan de hand van interviews met vijf experts besproken. Hieruit is naar voren gekomen dat in de praktijk vaak afgeweken wordt van diverse onderdelen uit de programma's van eisen en dat deze aspecten niet 'los' van elkaar te beoordelen zijn. Uit de interviews bleek dat de onderdelen die dit betrof daarom ruimer gesteld moesten worden in de checklist, of niet opgenomen moesten worden.

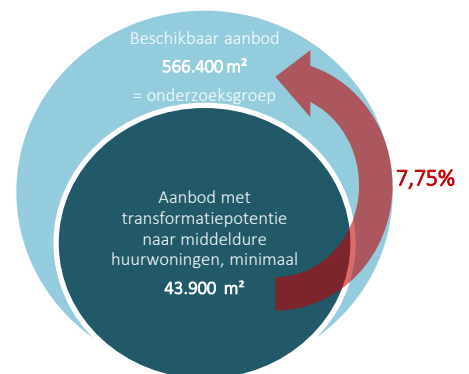
Daarnaast is aan de hand van de interviews besloten het financiële aspect geen onderdeel meer te laten vormen van de checklist. Het bleek niet mogelijk te zijn om middels een quickscan een gedegen financiële toetsing te doen. De transformatiekosten worden grotendeels bepaald door tal van gebouw specifieke karakteristieken en zijn niet op basis van een beperkt aantal kenmerken te bepalen. Dit bevestigt de theorie eveneens. Daarnaast zijn er in dit stadium onvoldoende gegevens beschikbaar om de verkoopprijs van het huidige kantoor en de bereidwilligheid van de eigenaar om tot verkoop over te gaan, te bepalen.

De definitieve transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen is vervolgens ontstaan aan de hand van een aantal bijgestelde criteria en een aangepaste volgorde.

Door toepassing van de transformatiechecklist op de Rotterdamse kantorenmarkt is vervolgens de transformatiepotentie getoetst. De voor verhuur of verkoop beschikbare kantoorruimten in Rotterdam vormde de onderzoeksgroep. Hieruit is naar voren gekomen dat er in Rotterdam potentie lijkt te zijn om een beperkt aantal kantoorobjecten te transformeren naar middeldure huurwoningen. De vier betreffende objecten zijn allen gelegen in of nabij het centrum en voldoen aan alle criteria die opgenomen zijn in de checklist. Deze objecten hebben tezamen een verhuurbaar vloeroppervlakte van circa 44.000 vierkante meter, circa 7,75 procent van het voor verhuur of verkoop in totaal beschikbare kantooroppervlakte in Rotterdam.

Voor een aantal locaties was niet alle benodigde informatie beschikbaar om de transformatiepotentie te toetsen aan de hand van de checklist. Het betrof hier voornamelijk informatie over geluid. Op overige aspecten scoorde de locaties wel positief. Wanneer deze objecten ook toegerekend zouden worden tot locaties met transformatiepotentie, loopt het aantal op tot tien objecten met potentie (circa 15,7 procent van het beschikbare kantooroppervlakte).

De gestelde hypothese: *“De transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen in Rotterdam is nihil”* moet **verworpen** worden omdat meer dan 5 procent van het aanbod leegstaande kantoren in Rotterdam transformatiepotentie heeft, namelijk (minimaal) 7,75 procent.



Figuur 38: Transformatiepotentie

In de vier leegstaande kantoren met transformatiepotentie zouden op basis van de uitgangspunten van institutionele beleggers, ruim 500 middeldure woningen gecreëerd kunnen worden. Binnen de scope van dit onderzoek zouden op basis van dit aantal gemiddeld circa 60 tot 65 woningen per jaar toegevoegd kunnen worden door transformatie. Hiermee kunnen circa 4 tot 16 procent van de jaarlijks benodigde middeldure huurwoningen gerealiseerd worden in Rotterdam.

Dit onderzoek toont aan dat een beperkt deel van de Rotterdamse kantorenmarkt transformatiepotentie heeft ten aanzien van middeldure huurwoningen. Omdat uit de theorie blijkt dat de toenemende vraag naar huurwoningen en de afnemende vraag naar kantoorruimte zich in een

groot deel van Nederland afspeelt, is het mogelijk dat de transformatiepotentie in meer gemeentes aanwezig is. Of de potentie ook daadwerkelijk in andere gemeentes aanwezig is, dient verder onderzocht te worden, bijvoorbeeld door gebruikmaking van de transformatiechecklist.

6.3 Reflectie

De grootste uitdaging in dit onderzoek vormde de heterogeniteit, omvang en intransparantie van de vastgoedmarkt. De kwalitatieve vraag naar middeldure huurwoningen verschilt niet alleen tussen beleggers, maar ook tussen locaties. De grote verscheidenheid van aanbieders van middeldure huurwoningen maakte het niet mogelijk de inhoudelijke vraagzijde van de totale markt in beeld te brengen. Ook het aantal locaties dat kampt met kantorenleegstand maakt het ondoenlijk om de transformatiepotentie van de gehele Nederlandse markt in beeld te brengen.

Door in dit onderzoek af te bakenen, gebruik te maken van meerdere methoden en een quickscan toe te passen is, ondanks de heterogeniteit van de markt, het toch mogelijk geweest de hoofdvraag te kunnen beantwoorden. Zo is specifiek gekozen om de kenmerken van de vraag vanuit institutionele beleggers te onderzoeken, omdat dit segment de uitgangspunten merendeels gedocumenteerd vastlegt, de uitgangspunten op hoofdlijnen met elkaar overeen komen en dit beleggerssegment daarnaast een aanzienlijk deel van de beleggingsmarkt vertegenwoordigen.

Door zowel programma's van eisen te analyseren als interviews met experts af te nemen waarin de eerdere bevindingen besproken zijn, is getracht de betrouwbaarheid van de resultaten te verhogen. Ook de toetsing van de opgestelde transformatiechecklist voor middeldure huurwoningen in de praktijk, middels een multiple casestudy in Rotterdam, komt de betrouwbaarheid ten goede.

Daarnaast draagt de marge welke in de hypothese gesteld is, bij aan de betrouwbaarheid en validiteit van de resultaten van het onderzoek. Pas wanneer bewezen kan worden dat de resultaten hoger zijn dan deze marge, wordt de aanwezigheid van transformatiepotentie geacht te zijn bewezen.

Het toepassen van een quickscan heeft het mogelijk gemaakt om een aanzienlijk aantal kantoorobjecten te toetsen, ondanks de omvang van de kantorenmarkt. Waar mogelijk is gebruik gemaakt van gebouw specifieke data zoals oppervlakte, bouwjaar, leegstandsduur, locatie in relatie tot voorzieningen, geluidsaspecten en parkeermogelijkheden om de betrouwbaarheid te bevorderen. Verkrijging van deze gegevens bleek in de praktijk soms niet alleen veel tijd te kosten maar ook voor een beperkt gedeelte niet beschikbaar te zijn. Het betreft hier voornamelijk data over geluidswaarden. Bij de bepaling van de totale transformatiepotentie zijn deze objecten in eerste instantie niet meegerekend, om de validiteit te vergroten.

Toepassing van een quickscan brengt tegelijkertijd met zich mee dat de potentie niet op detailniveau getoetst kan worden. Een financiële toetsing is hierdoor niet mogelijk geweest, ondanks dat dit een belangrijk onderdeel van de transformatiepotentie vormt. De gestelde criteria over de leegstandsduur, bouwjaar, de aantrekkelijkheid van het gebied en geluidsaspecten die de te treffen gevelvoorzieningen beïnvloeden, dragen positief bij aan de financiële haalbaarheid van transformatie. Echter zal aan de hand van vervolgonderzoek en met gebruikmaking van gebouw-specifieke data, de financiële haalbaarheid nader onderzocht moeten worden. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met alternatieven zoals sloop-nieuwbouw, een scenario dat in de praktijk vaak als kansrijk, zo niet als kansrijker, wordt gezien.

Mede door beschikbaar gestelde programma's van eisen van meerdere institutionele beleggers en de bestanden van de Gemeente Rotterdam, is het mogelijk geweest de vraagzijde (middeldure huurwoningen) en aanbodzijde (leegstaande kantorenmarkt in Rotterdam) transparanter te maken.

Tegelijkertijd is een aanzienlijk deel van de markt nog niet inzichtelijk. Het betreft hier bijvoorbeeld de vraag van particuliere beleggers, verborgen leegstand en leegstand in de nabije toekomst. Omdat deze aspecten niet meegenomen zijn in het onderzoek naar transformatiepotentie, leidt nader onderzoek hiernaar mogelijk tot een groter transformatiepotentieel.

Ook aanpassingen in het beleid ten gunste van transformaties, middeldure huurwoningen of de verduurzaming van kantoren kunnen leiden tot meer transformatiepotentieel.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat toepassing van de transformatiechecklist inzicht geeft in de transformatiepotentie, maar dat de haalbaarheid hiervan niet geacht wordt te zijn bewezen. Hiervoor zal op gebouwniveau nader onderzoek nodig zijn. Dit geldt ook voor locaties die op basis van één of enkele criterium/criteria geen transformatiepotentie lijken te hebben. Door toepassing van de checklist worden knelpunten zichtbaar op basis waarvan gericht nader onderzoek verricht kan worden naar mogelijke oplossingen, zoals optoppen, extra gevel (geluids)voorzieningen en aflopende huurcontracten.

6.4 Aanbevelingen

Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen enkele aanbevelingen worden gedaan.

Het is bij de onderzoeker niet bekend dat er eerder onderzoek is gedaan naar de transformatiepotentie van leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen en daarbij tevens een checklist is opgesteld waarmee de potentie in beeld kan worden gebracht. Dit onderzoek levert naast resultaten ook nieuwe vragen op.

Het onderzoek heeft aangetoond dat de potentie om leegstaande kantoren naar middeldure huurwoningen te transformeren, aanwezig is. Aan de hand van vervolgonderzoek op objectniveau dient de haalbaarheid hiervan nader aangetoond te worden. Technische, financiële en programmatische haalbaarheid spelen hierbij een essentiële rol. De werking van de checklist als instrument kan hiermee eveneens nader getoetst worden.

Ook de toepassing van de checklist op andere steden verdient aanbeveling, waardoor de transformatiepotentie voor meerdere gemeentes inzichtelijker wordt.

Een vervolgonderzoek zou zich ook kunnen richten op het financiële aspect van transformatiepotentie. Door te onderzoeken hoe een betrouwbare financiële quickscan ten aanzien van transformaties in relatie tot middeldure huurwoningen kan plaatsvinden, kan de transformatiechecklist aangevuld worden. Dit komt de betrouwbaarheid en validiteit van de mate waarin transformatiepotentie aanwezig lijkt te zijn, ten goede. De financiële quickscan dient rekening te houden met alternatieven, zoals renovatie naar hoogwaardig kantorenvastgoed en sloop/nieuwbouw versus transformatie.

Ook verdient het aanbeveling om ander leegstaand vastgoed en on(der)benutte terreinen te analyseren op transformatiepotentie naar middeldure huurwoningen. Zeker nu 'goede' leegstaande kantoren schaars lijken te worden. Zo zou leegstaand(e) maatschappelijk vastgoed, zorgvastgoed of bedrijfsterreinen nader onderzocht kunnen worden op de mogelijkheid om middels transformatie middeldure huurwoningen toe te voegen.

Tot slot zou onderzoek naar de vraag van particuliere beleggers kunnen bijdragen aan het inzichtelijk maken van een groter gedeelte van de vraagzijde van de (middeldure huurwoning)markt en daarmee mogelijk leiden tot meer transformatiepotentie.

Literatuurlijst

- Baarda, B. (2013). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Bak, R. (2017). *Kantoren in cijfers 2016*. Nieuwegein: NVM Business.
- Buitelaar, E., Segeren, A., & Kronberger, P. (2008). *Stedelijke transformatie en grondeigendom*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau.
- BZK. (2015). *Staat van de Woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Capital Value (2016). *De (woning)beleggingsmarkt in beeld 2016*. Opgehaald op , 31 januari 2017, van http://www.capitalvalue.nl/nl/nieuws/voorraad-huurwoningen-krimpt-ondanks-toename-bouwproductie?news_id=311
- Capital Value (2016). *Toenemende buitenlandse interesse voor nieuwbouw huurwoningen*. Opgehaald op , 5 oktober 2016, van http://www.capitalvalue.nl/nl/nieuws/toenemende-buitenlandse-interesse-voor-nieuwbouw-huurwoningen?news_id=305
- CBRE (2017). *Real estate market outlook: The Netherlands*. Amsterdam: CBRE.
- CBS (2016). *Institutionele beleggers*. Opgehaald op 5 oktober 2016, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/institutionele-beleggers>
- CBS (2016). *Nabijheidsstatistieken per wijk/buurt*. Opgehaald op 6 mei 2017, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/wijk-en-buurtstatistieken/nabijheidsstatistieken-per-wijk-buurt>
- CLO (2015). *Leegstand van kantoren, 1991-2015*. Opgehaald op 6 oktober 2016, van <http://www.clo.nl/indicatoren/nl215203-leegstand-kantoren>
- CLO (2016). *Ruimtegebruik*. Opgehaald op 3 januari 2017, van <http://www.clo.nl/indicatoren/nl0061-bodemgebruikskaart-voor-nederland?ond=20906>
- CLO (2016). *Leegstand van kantoren, 1991-2016*. Opgehaald op 2 februari 2017, van <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2152-leegstand-kantoren>
- Cobouw (2015). *NVM en ASRE zien groot gemis aan middeldure huurwoningen*. Opgehaald op 5 oktober 2016, van <https://www.cobouw.nl/bouwbreed/nieuws/2015/9/nvm-en-asre-zien-groot-gemis-aan-middeldure-huurwoningen-101164002>
- CPB & PBL (2016). *Regionale ontwikkelingen en verstedelijking. Achtergronddocument bij de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving*. Den Haag.
- CPB (2012). *Kantorenmarkt in historisch en toekomstig perspectief*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- de Zeeuw, P., & Drost, D. (2016). *(Ver) bouwen voor woonwensen*. Friso de Zeeuw en het Bureau Stedelijke Planning.
- Deloitte (2014). *De impact van automatisering op de Nederlandse Arbeidsmarkt*. Amstelveen: Deloitte.
- Deloitte (2015). *State of the State Woningmarkt, kantorentransformatiepotentie*. Amsterdam.
- DiPasquale, W. &. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Upper Saddle River: Prentice-Hall inc.
- Dynamis (2016). *Sprekende cijfers beleggingsmarkten*. Utrecht.
- Dynamis (2017). *Sprekende Cijfers Kantorenmarkten 2017*. Utrecht: Dynamis B.V.
- FD (2017). *Energielabels kosten kantooreigenaren ruim € 1 mrd meer dan voorspeld*. Opgehaald op 22 februari 2017, van <https://fd.nl/ondernemen/1188342/energielabels-kosten-kantooreigenaren-ruim-1-mrd-meer-dan-voorspeld>
- FGH Bank (2015). *FGH Vastgoedbericht 2015. De kracht van anders kijken*. Utrecht: FGH Bank N.V.
- FGH Bank (2016). *Vastgoedbericht 2016, vooruitzien en veranderen*. Utrecht: FGH Bank N.V.
- FGH Bank (2016). *Vastgoedregioanalyse*. Utrecht: FGH Bank N.V.
- Gemeente Rotterdam (2012). *Geluidsbelastingkaart Rotterdam 2012*. Opgehaald op 21 mei 2017, van <http://www.si2.nl/eu-kaarten/rdam/2012/geluidsbelastingkaarttrtd2012.html>
- Gemeente Rotterdam (2012). *Gemeentebld 2012. Wijziging bijlage 1 behorende bij de Bouwverordening Rotterdam 2010*. Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam (2016). *Convenant aanpak kantoren 2016-2020, make it happen*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Gemeente Rotterdam (2016). *Woonvisie Rotterdam. Koers naar 2030, agenda tot 2020*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Geraedts, R., & van der Voordt, D. (2005). *Van leegstand naar herbestemming*. Real Estate Magazine.
- Gool, P. van. (2013). *Onroerend goed als belegging*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- IVBN. (2015). *Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur - Omgekeerd bidboek*. Voorburg: IVBN.
- IVBN (2015). *Vastgoedwijzer editie 2015*. Voorburg: IVBN.

- IVBN (2017). *IVBN*. Opgehaald op 8 maart 2017, van <http://www.ivbn.nl/woningen>
- JLL (2017, maart 15). Opgehaald van JLL: <http://www.jll.nl/netherlands/nl-nl/Research/Outlook%20Kantoren%202017.pdf?d5fae8f3-6782-41f9-8b35-ca1a9f8fec5a>
- JLL (2017). *Outlook Kantoren 2017*. Opgehaald op 15 maart 2017, van <http://www.jll.nl/netherlands/nl-nl/Research/Residential%20Outlook%202017.pdf?a44b4e0d-3996-4cb0-9917-2da0eb6c0ac2>
- Kadaster (2017). *Bagviewer*. Opgehaald op 10 mei 2017, van <https://bagviewer.kadaster.nl/lvbag/bag-viewer/index.html#?geometry.x=160000&geometry.y=455000&zoomlevel=0>
- Linssen, R. (2015). *Reële opties voor transformatie*. Amsterdam: ASRE.
- Milieumonitoring Stadsregio Rotterdam (2017). *Voorkeurswaarden Wet geluidhinder*. Opgehaald op 21 mei 2017, van <http://www.msronline.nl/themas/geluid/leefomgevingskwaliteit-geluidhinder#1>
- Muller, R. (2008). *De Amsterdamse transformatiemarkt. Opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie*. Delft: TU Delft.
- NVM (2016). *Vastgoedmarkt in Beeld 2016*. Nieuwegein: NVM.
- NVM (2017). *Nederlandse kantorenmarkt vindt in 2016 weg omhoog*. Opgehaald op 22 februari 2017, van <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2017/20170222kantoren>
- NVM Business (2016). *Een nieuw leven. Nieuwe bestemming voor leegstaande kantoren*. NVM Business.
- NVM Business (2016). *Toenemende discrepantie tussen vraag en aanbod op kantorenmarkt*. Opgehaald op 24 augustus 2016, van <https://www.nvm.nl/actueel/persberichten/2016/20160824kantorensteden>
- PBL (2015). *Quicksan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen*. Den Haag: PBL.
- PBL (2016). *Transformatiepotentie: woningbouwmogelijkheden in de bestaande stad*. Den Haag: PBL.
- PBL (2017). *PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016: kerncijfers*. Opgehaald op 21 mei 2017, van <http://www.pbl.nl/themasites/regionale-bevolkingsprognose>
- PBL (2017). *Perspectieven voor het middensegment van de woningmarkt*. Den Haag: PBL.
- Peerboom, A. (2015). *Wonen in kantoren? Een onderzoek naar de haalbaarheid van kantoortransformaties in Amsterdam en Utrecht*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Platform31 (2013). *Particuliere huursector in Nederland: Kansen voor groei*. Den Haag.
- Post, A. M. (2015). *Basissyllabus Module 1: Inleiding marktanalyse*. Amsterdam: ASRE.
- Rabobank (2017). *Trends in deelmarkten*. Opgehaald op 21 mei 2017, van <https://www.rabobank.nl/bedrijven/cijfers-en-trends/vastgoed/vastgoedbericht-2017/deelmarkten/huurwoningen/>
- Rijksoverheid (2016). *Staat van de Woningmarkt 2016*. Rijksoverheid.
- Rijksoverheid (2017). *Wetsvoorstel: meer betaalbare huurwoningen in sociale en vrije sector*. Opgehaald op 3 januari 2017, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/nieuws/2016/10/05/wetsvoorstel-meer-betaalbare-huurwoningen-in-sociale-en-vrije-sector>
- Rijkswaterstaat (2017). *Dossier Wet geluidhinder (Wgh)*. Opgehaald op 21 mei 2017, van <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/geluid/inhoudelijk-dossier/regelgeving/wet-geluidhinder/>
- Schilder, F., & Conijn, J. (2015). *Middeninkomens en het middensegment. De ontbrekende schakel op de woningmarkt*. Amsterdam: ASRE.
- Schilder, F., & Conijn, J. (2017). *Middeninkomens op de woningmarkt. Ontwikkelingen in een veranderend economisch en maatschappelijk klimaat*. Amsterdam: ASRE.
- Sprakel, & Vink (2007). *Transformatie vanuit beleggersperspectief*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Syntrus Achmea (2016). *De Nederlandse kantorenmarkt*. Opgehaald op 11 september 2016, van <http://www.achmeavastgoed.nl/Documents/publicaties/Outlook%202015-2018%20Kantorenmarkt.pdf>
- Syntrus Achmea (2016). *Outlook 2015-2018 Update maart 2016: Beleggen in Nederlandse woningen*. Amsterdam: Syntrus Achmea.
- Syntrus Achmea (2016). *Outlook 2017-2019. Beleggen in Nederlands vastgoed en hypotheek*. Amsterdam: Syntrus Achmea.
- Remøy, H., Palada, R., Hobma, F., & Franzen, A. (2015). *Evaluatie Convenant Aanpak Kantorenleegstand Rotterdam*. Delft: TU Delft.
- Theebe, M. (2015). *Sheets 4 maart 2015: Marktanalyse met het 4-kwadrantenmodel*. Amsterdam: ASRE.
- Voordt, T. (2007). *Transformatie van kantoorgebouwen*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

Informatie van bedrijven en gemeente voor dit onderzoek:

Altera Vastgoed N.V. (2016). *Programma van Eisen: Vastgoedstandaard 2016, Appartementengebouwen.*

Amvest (2016). *Programma van Eisen: Ruimtelijk en functioneel PVE.*

A.S.R. (2016). *Programma van Eisen: Nieuw te bouwen appartementencomplexen.*

CBRE Global Investors (2016). *Programma van Eisen: Nieuwbouw.*

Delta Lloyd (2016). *Programma van Eisen: Etagewoningen.*

MN (2017). *Programma van Eisen: Woningbouw, etagewoningen.*

Vesteda (2015). *Programma van Eisen: Vesteda Investment Management.*

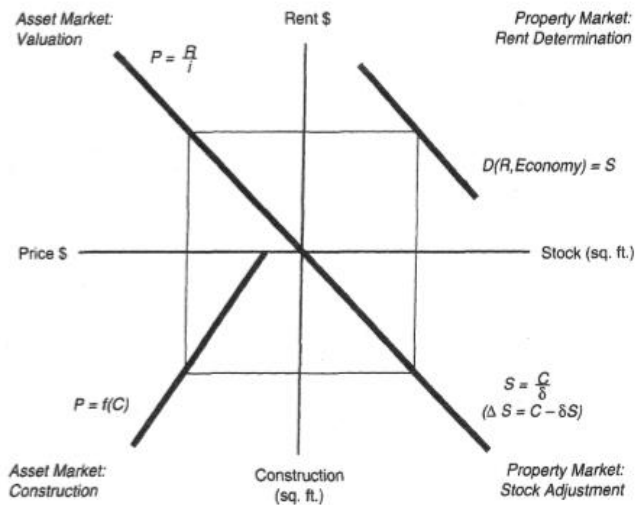
Gemeente Rotterdam (2016). *Bestand: Totale voorraad 2.500m²+*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam (2017). *Bestand: Kantoren met structurele leegstand.* Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Bijlage I - Het Vierkwadrantenmodel van Wheaton & DiPasquale

Het eerste kwadrant, de property market (verhuurmarkt), wordt gevormd door twee assen: de huur (per eenheid) en de voorraad ruimte (bijvoorbeeld per vierkante meter). Wanneer de vraag (D) gelijk is aan de voorraad (S), is er sprake van een evenwichtssituatie. Hierbij heeft de huur (R) een bepaald niveau, zodat de vraag gelijk is aan de voorraad: $D(R, \text{economie}) = S$

Het tweede kwadrant, de asset market: valuation (beleggersmarkt), wordt gevormd door het huurniveau en het prijsniveau. De verhouding tussen beide assen wordt gevormd door de zogenaamde cap-rate, welke door de oorsprong van de grafiek loopt. De prijs van onroerend goed (P) wordt middels het huurniveau (R) via de cap-rate (i) bepaald: $P = R/i$



The property and asset market (DiPasquale, 1996)

In het derde kwadrant wordt de asset market: construction (nieuwbouwmarkt) weergegeven, welke gevormd wordt door het prijsniveau en het bouwniveau. De curve $f(C)$ geeft de vervangingswaarde weer. Wanneer het prijsniveau (P) gelijk is aan de vervangingswaarde ($f(C)$) wordt het exacte bouwaantal bereikt (dus geen extensieve winsten of onrendabele investeringen door te weinig/veel bouw): $P = f(C)$

In het vierde kwadrant wordt tot slot het bouwniveau (C) afgezet tegen de voorraad ruimte in vierkante meters. De verandering van de voorraad (ΔS) in een bepaalde periode, is gelijk aan de jaarlijkse bouw minus de onttrekking van de voorraad: $\Delta S = C - \delta S$

Een aantal belangrijke exogene schokken zijn in afbeelding x onderverdeeld over de verschillende deelmarkten, op basis van het eerste effect.

Verhuurmarkt	Beleggersmarkt	Ontwikkelmarkt	Bouwniveau
Verandering in economische groei, werkgelegenheid, consumenten- bestedingen, etc.	Verandering in lange-termijn rente	Verandering in korte-termijn rente	Verandering in sloop (stedelijke vernieuwing etc.)
Verandering in inflatie	Andere kalitaalmarkt-veranderingen die aantrekkelijkheid vastgoed beïnvloeden	Verandering in korte-termijn rente	
	Veranderingen in inkomstenstroom	Verandering lokale regulering	
	Verandering fiscale behandeling		

Exogene schokken per kwadrant (Theebe, 2015 – eigen bewerking)

Bijlage II – Resultaten programma's van eisen

Locatie (woonomgeving)		
1	Representativiteit	Over de uitstraling stellen de beleggers een aantal subjectieve, maar redelijk eenduidige eisen: Het pand moet binnen zijn omgeving passen, tijdloos zijn en een degelijke uitstraling hebben. Een warme uitstraling is eveneens een gesteld uitgangspunt.
2	Voorzieningen	Vier van de zeven beleggers stellen dat voorzieningen (winkels) op loopafstand moeten zijn. De andere beleggers doen hier geen uitspraak over. Eén belegger geeft een nauwkeurigere omschrijving en geeft aan dat het hierbij gaat om dagelijkse boodschappen welke maximaal op 1 kilometer gelegen mogen zijn.
3	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Voor het openbaar vervoer geldt hetzelfde als voor de voorzieningen in de omgeving: het OV moet op loopafstand zijn.
4	Bereikbaarheid auto	De bereikbaarheid van het pand moet voor auto's, maar ook voor voetgangers, (brom)fietsen, hulpdiensten en vrachtauto's (in verband met verhuizingen en vuilnis) goed bereikbaar zijn.
5	Overig	Een aantal beleggers heeft nog aanvullende individuele uitgangspunten: Een ruime opzet van de bebouwing, ligging aan de randen van plangebieden of aan parken/ pleinen, nabijheid van groen.
Gebouw (woningen)		
1	Woningtype	Twee beleggers hebben aangegeven vrije sector (geliberaliseerde huurwoningen) als uitgangspunt te hanteren. De andere beleggers doen hier in hun PvE geen uitspraken over. Ook hanteren twee beleggers een programma van 20 a 25 woningen, waarvan één belegger een maximum van circa 100 woningen stelt. Andere beleggers doen geen uitspraken over het programma
2	Ontsluiting	Drie van de zeven beleggers hanteren als uitgangspunt een portiek- of corridorontsluiting. De andere beleggers doen hier geen uitspraken over. Verder is een herkenbare en ruimtelijke hoofdentree een duidelijke eis vanuit de beleggers.
3	Woninggrootte	Drie van de zeven beleggers doen in het PvE een uitspraak over de woninggrootte. Het gaat hierbij om woningen vanaf circa 70 m ² . Twee beleggers hanteren een maximum van 120 vierkante meter en één belegger geeft aan dat het minimale oppervlakte in grote steden lager ligt, op circa 65 m ² mits geliberaliseerd.
4	Indeling van de woning	Ten aanzien van de woning zijn de eisen/wensen zeer uiteenlopend en zijn grotendeels minder relevant in het kader van een quickscan. Een aantal gestelde uitgangspunten zijn in dit kader wel relevant: <ul style="list-style-type: none"> - Twee beleggers stellen dat de ideale verhouding (lengte:breedte woning) 1,5:1 is. De verhouding vanaf 2:1 is voor hen niet acceptabel tenzij er voldoende ramen (aan weerskanten of zijkant) aanwezig zijn; - De flexibiliteit van de woning is zeer gewenst zodat eventueel later een andere indeling mogelijk is. Eén belegger eist geen constructieve wanden binnen de appartementen (alleen woning scheidend); - Het balkon dient bereikbaar te zijn vanuit de woonkamer; - Eén belegger hanteert een minimale beukmaat van 6,5 meter; - Twee beleggers wensen geen woonkamers die grenzen aan slaapkamers van naastgelegen appartementen.
5	Uitrustingsniveau	Het geëiste uitrustingsniveau verschilt per belegger en is ten aanzien van de quickscan niet altijd relevant. De belangrijkste uitgangspunten die onder andere effect hebben op het oppervlakte van het gebouw, zijn: <ul style="list-style-type: none"> - Er dienen buiten de woning, in of nabij het gebouw, individuele bergingen gecreëerd te worden van 5 tot 6 vierkante meter (alle beleggers). Daarnaast geven 3 beleggers aan dat er een gemeenschappelijke fietsenberging voor 'voldoende' of minimaal 2 fietsen per woning moet zijn. - Ten aanzien van parkeren stellen vijf beleggers een minimum eis. Vier beleggers eisen minimaal 1 parkeerplaats per woning en één belegger eist 1,5 parkeerplaats per woning. Daarnaast hanteert één belegger een maximaal eis van 0,7 parkeerplaatsen bij binnenstedelijke locaties en maximaal 1 bij stedelijke locaties, waarbij rekening gehouden dient te worden met de parkeernorm. De locatie van het parkeren dient in of nabij het gebouw te zien. - De eisen omtrent liften verschillen. Drie beleggers stellen hier eisen aan: minimaal 1 lift per 25 woningen, minimaal 35 woningen per lift en minimaal 2 liften. - Ten aanzien van verwarming lopen de eisen eveneens uiteen. Eén belegger wil geen WKO of stadsverwarming, één belegger staat WKO of stadsverwarming toe en de andere beleggers doen hier geen uitspraken over.
6	Buitenruimte	De eisen die aan het formaat van de buitenruimte worden gesteld variëren van 6 tot 10 vierkante meter, met een minimale diepte van 2 tot 2,5 meter. Vier beleggers geven aan een (grotendeels) uitkragend balkon te wensen. Daarnaast hanteren vier beleggers een uitgangspunt ten aanzien van zonligging, welke variëren van zuid, zuidwest, zuidoost, noordoost en "deel van de dag zon".
7	Uitzicht en inkijk	In relatie tot de eisen die gesteld worden aan de buitenruimte en het feit dat het balkon bereikbaar moet zijn vanuit de woonkamer, dienen de woningen niet gelegen te zijn op het noorden (geen zon). Verder stelt één belegger de eis dat vanwege het uitzicht de borstwering niet hoger mag zijn dan 40 centimeter.
8	Milieuaspecten	Uit alle PvE's komt naar voren dat de beleggers inzetten op duurzaamheid. Dit komt naar voren middels diverse eisen omtrent EPC, GPR, Breeam en materiaalgebruik. <ul style="list-style-type: none"> - EPC: Twee beleggers eisen een EPC van 0,2 of lager. Eén belegger hanteert een waarde van 0,4 en de andere beleggers houden het Bouwbesluit (0,4) aan als uitgangspunt. - GPR: Eén belegger eist (variërende) scores tussen 7 en 8 per onderdeel. Een andere belegger hanteert een score van minimaal 7,5 per afzonderlijk thema. De derde belegger spreekt een ambitieniveau uit van 8. - Alle beleggers geven in het PvE aan dat er gebruik moet worden gemaakt van onderhoudsarme en duurzame materialen. Hierbij wordt door één belegger de eis gesteld alleen kunststof of aluminium kozijnen toe te passen. Vier beleggers omschrijven specifiek dat er geen stuc/pleisterwerk toegepast mag worden.
9	Algemene voorwaarden	De gestelde algemene voorwaarden variëren, maar komen voor een groot deel met elkaar overeen. De meest voorkomende verwijzingen: Het Bouwbesluit, Bestemmingsplan, Woningwet, Voorschriften lokale nuts, Woningwet, Bouw- & Woningtoezicht, Brandweer.
10	Kosten	Over kosten doet geen van de beleggers in haar programma van eisen een uitspraak.
11	Overig	Overige opvallende uitgangspunten die omschreven worden: <ul style="list-style-type: none"> - Alle ramen dienen van binnenuit bewasbaar (vier beleggers); - Geen erfpacht (één belegger); - Woningen dienen gesplitst te zijn (één belegger); - Alleen een commerciële plint indien gelegen in een aantrekkelijk gebied (één belegger).

Bijlage III – Vragenlijsten expertinterviews

Expert: Jörgen Egter van Wissekerke

Bedrijf: Rabo Real Estate Finance

Functie: Senior bouwkundige en specialist transformatie, renovatie en herbestemming

Datum: 12 april 2017

Introductie

Persoonlijke vragen

Kunt u iets vertellen over uw loopbaan en huidige functie?

Transformatiemarkt

Welke ontwikkelingen constateert u op de transformatiemarkt en de kantorenmarkt in het bijzonder?

Welke nieuwe functies acht u dat de meeste potentie hebben bij transformaties van kantoren?

Kent u voorbeelden van kantoortransformaties naar middeldure huurwoningen in bezit van institutionele beleggers?

Concept Programma van Eisen

Bouwkosten en bouwkunde

Welke kantoren kunnen vanuit bouwkundig perspectief op voorhand al uitgesloten worden voor transformatiepotentie naar een woonfunctie en waarom?

Welke elementen van een transformatie zijn het meest kostenverhogend?

Hoe zouden de transformatiekosten het beste berekend kunnen worden t.b.v. een quickscan?

Hoe dient omgegaan te worden met de gewenste duurzaamheidsaspecten en wat is de invloed hiervan op de bouwkosten?

Welke onderdelen van het Bouwbesluit zijn het belangrijkste om rekening mee te houden ten aanzien van transformaties?

Zijn er nog andere omgevingsrechtelijke dan wel wettelijke bepalingen waarmee rekening mee moet worden gehouden bij transformaties en de toetsing van de potentie daarvan?

Criteria

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. de woonfunctie?

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. middeldure huurwoningen?

Heeft u verder nog aanvullingen of opmerkingen?

Afsluiting

Expert: Rob Schram
Bedrijf: Rho adviseurs
Functie: Projectleider Ruimtelijke Planvorming
Datum: 21 april 2017

Introductie

Persoonlijke vragen

Kunt u iets vertellen over uw loopbaan en huidige functie?

Transformatiemarkt & RO

Welke ontwikkelingen constateert u op de transformatiemarkt en de kantorenmarkt in het bijzonder?

Welke nieuwe functies acht u dat de meeste potentie hebben bij transformaties van kantoren met het oog op omgevingsrechtelijke aspecten?

Welk omgevingsrechtelijk beleid heeft met name invloed op transformaties en in welke zin?

Kunt u iets vertellen over de Kruiemelgevallenregeling en de kansen die dit voor transformaties biedt?

Zijn er grote verschillen tussen het toevoegen van woningen middels nieuwbouw en transformatie en zo ja, welke zijn dit (proces, regelingen etc)?

Concept Programma van Eisen

Omgevingsrechtelijke aspecten

Kunnen er met het oog op omgevingsrechtelijke aspecten op voorhand al kantoren uitgesloten worden voor transformatiepotentie naar een woonfunctie en waarom?

Welke kantoren zijn het makkelijkste te transformeren naar woningen en waarom?

Welke omgevingsrechtelijke aspecten dienen getoetst te worden bij een quickscan?

Hoe en met welke data kunnen deze aspecten het beste getoetst worden?

Indien een bestemmingsplan woningbouw niet toelaat, welke opties zijn er dan om de nieuwe functie mogelijk te maken?

Kunt u iets vertellen over het proces van transformatie vanuit omgevingsrechtelijk oogpunt?

Zijn er nog omgevingsrechtelijke dan wel wettelijke bepalingen waarmee rekening mee moet worden gehouden bij transformaties naar middeldure huurwoningen en de toetsing van de potentie daarvan?

Criteria

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. de woonfunctie?

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. middeldure huurwoningen?

Heeft u verder nog aanvullingen of opmerkingen?

Afsluiting

Expert: Robbert Arkenbout
Bedrijf: CBRE
Functie: Associate Director Capital Markets – Residential Investments
Datum: 21 april 2017

Introductie

Persoonlijke vragen

Kunt u iets vertellen over uw loopbaan, huidige functie en het bedrijf waarvoor u werkt?

Middeldure huurwoningmarkt

Welke ontwikkelingen constateert u op de middeldure huurwoningmarkt?

Indien voldoende nieuwbouwlocaties voor middeldure huurwoningen uitblijven, hoe verwacht u dat institutionele beleggers daarop inspelen?

Wat verstaat u onder middeldure huurwoningen?

Kent u voorbeelden van middeldure huurwoningen van institutionele beleggers in voormalige kantoorgebouwen?

Hoe schat u de haalbaarheid van middeldure huurwoningen in, in getransformeerde kantoorgebouwen en waarom vindt dit tot op heden maar zeer beperkt plaats denkt u?

Concept Programma van Eisen

Vraag institutionele beleggers

Welke aspecten zijn cruciaal voor institutionele beleggers bij de selectie van een nieuwe locatie?

Welke locaties zijn het meest en minst geschikt voor middeldure huurwoningen en zijn er grote verschillen tussen de uitgangspunten van institutionele beleggers?

Zijn institutionele beleggers alleen geïnteresseerd in vrije sector huurappartementen of ook daaronder?

Wat is het minimale programma van een belegging en het minimale woonoppervlakte van een woning en met welke overige ruimten dient rekening gehouden te worden?

Welke gebouweisen van institutionele beleggers zijn naar uw mening cruciaal voor een haalbare casus?

Wat is uw ervaring omtrent duurzaamheid, zijn dit over het algemeen ambities of eisen en met welke EPC dient rekening te worden gehouden?

Wat is uw ervaring omtrent parkeereisen, zijn dit over het algemeen ambities of eisen voor beleggers?

Hoe gaan institutionele beleggers om met andere functies in het gebouw?

Kunnen er op voorhand al kantoren uitgesloten worden voor transformatiepotentie naar middeldure huurwoningen en zo ja, waarom?

Hoe kan de huidige waarde van het kantoor het beste berekend worden i.r.t. een quickscan?

Hoe kan de toekomstige waarde van het kantoor het beste berekend worden i.r.t. een quickscan?

Criteria

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. de woonfunctie?

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. middeldure huurwoningen?

Heeft u verder nog aanvullingen of opmerkingen?

Afsluiting

Expert: Glenn Eduard
Bedrijf: ABC Capital
Functie: Directeur Nieuwbouw
Datum: 24 april 2017

Introductie

Persoonlijke vragen

Kunt u iets vertellen over uw loopbaan, huidige functie en het bedrijf waarvoor u werkt?

Middeldure huurwoningmarkt

Welke ontwikkelingen constateert u op de middeldure huurwoningmarkt?

Indien voldoende nieuwbouwlocaties voor middeldure huurwoningen uitblijven, hoe verwacht u dat institutionele beleggers daarop inspelen?

Wat verstaat u onder middeldure huurwoningen?

Kent u voorbeelden van middeldure huurwoningen van institutionele beleggers in voormalige kantoorgebouwen?

Hoe schat u de haalbaarheid van middeldure huurwoningen in, in getransformeerde kantoorgebouwen en waarom vindt dit tot op heden maar zeer beperkt plaats denkt u?

Concept Programma van Eisen

Vraag institutionele beleggers

Welke aspecten zijn cruciaal voor institutionele beleggers bij de selectie van een nieuwe locatie?

Welke locaties zijn het meest en minst geschikt voor middeldure huurwoningen en zijn er grote verschillen tussen de uitgangspunten van institutionele beleggers?

Zijn institutionele beleggers alleen geïnteresseerd in vrije sector huurappartementen of ook daaronder?

Wat is het minimale programma van een belegging en het minimale woonoppervlakte van een woning en met welke overige ruimten dient rekening gehouden te worden?

Welke gebouweisen van institutionele beleggers zijn naar uw mening cruciaal voor een haalbare casus?

Wat is uw ervaring omtrent duurzaamheid, zijn dit over het algemeen ambities of eisen en met welke EPC dient rekening te worden gehouden?

Wat is uw ervaring omtrent parkeereisen, zijn dit over het algemeen ambities of eisen voor beleggers?

Hoe gaan institutionele beleggers om met andere functies in het gebouw?

Kunnen er op voorhand al kantoren uitgesloten worden voor transformatiepotentie naar middeldure huurwoningen en zo ja, waarom?

Hoe kan de huidige waarde van het kantoor het beste berekend worden i.r.t. een quickscan?

Hoe kan de toekomstige waarde van het kantoor het beste berekend worden i.r.t. een quickscan?

Criteria

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. de woonfunctie?

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. middeldure huurwoningen?

Heeft u verder nog aanvullingen of opmerkingen?

Afsluiting

Expert: Jos van Essen
Bedrijf: Accresco (particuliere vastgoedbelegger)
Functie: Partner
Datum: 26 april 2017

Introductie

Persoonlijke vragen

Kunt u iets vertellen over uw loopbaan, huidige functie en het bedrijf waarvoor u werkt?

Transformatiemarkt

Welke ontwikkelingen constateert u op de transformatiemarkt en de kantorenmarkt in het bijzonder?

Wat zijn volgens u de belangrijkste elementen die een transformatie wel/niet haalbaar maken?

Waarom denkt u dat veel institutionele beleggers niet voor middeldure huurwoningen middels transformatie kiezen?

Concept Programma van Eisen

Ervaring ten aanzien van transformaties

Hoe beoordeelt u een potentieel transformatie object?

Hoe gaat u om met de invulling van de plinten?

Welke elementen van een transformatie zijn het meest kostenverhogend?

Hoe zouden de transformatiekosten het beste berekend kunnen worden t.b.v. een quickscan?

Welke EPC norm hanteert u en welk effect heeft een norm van 0,4 op de bouwkosten?

Hoe gaat Accresco om met buitenruimten en parkeren?

Criteria

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. de woonfunctie?

Kunt u zich vinden in de in het concept PvE opgenomen criteria t.b.v. middeldure huurwoningen?

Heeft u verder nog aanvullingen of opmerkingen?

Afsluiting

Bijlage IV – Grenswaarde geluidsnormen

	Wegverkeer (binnenstedelijk)	Wegverkeer (buitenstedelijk)	Spoor	Industrie
Ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting	63 dB (stedelijk gebied)	53 dB	68 dB	55 dB

Waarden geluidsnormen (Rijkswaterstaat, 2017)

Bijlage V – transformatiechecklist & gerealiseerde transformaties / transformaties in ontwikkeling

De Nieuwe Admiraliteit (Admiraliteitiskade Rotterdam) – Gerealiseerd 2015

Particuliere belegger, 658 kleinere huurappartementen (20-55 m²)

10-stappen checklist

- | | | |
|--|---|---|
| 11. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van middeldure huurwoningen? | ✓ | |
| 12. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van transformaties? | ✓ | |
| 13. Is het voor verhuur beschikbare vloeroppervlakte van het bestaande kantoor groter dan 3.100 m ² (uitgaande dat vrije sector huur mogelijk is bij woningen van 65/70 m ²)? | ✓ | (kleinere appartementen, 20-55 m ²) |
| 14. Is het object voor 2015 gerealiseerd? | ✓ | |
| 15. Staat minimaal de helft van het kantoorobject leeg? | ✓ | |
| 16. Staat het kantoorobject langer dan 2 jaar te huur? | ✓ | |
| 17. Is het gebied aantrekkelijk voor middeldure huurwoningen (demografische groei, huishoudensgroei, kansrijk op kanskaarten)? | ✓ | |
| 18. Is het object gelegen op een voor middeldure huurwoningen aantrekkelijke locatie (dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer op fietsafstand)? | ✓ | |
| 19. Voldoet de locatie aan de grenswaarde geluidsnormen? | ✓ | (akoestisch onderzoek bestemmingsplan) |
| 20. Zijn de volgens norm benodigde parkeerplaatsen inpasbaar op eigen terrein en zo niet, is er een openbare parkeergarage of een OV-knooppunt in de directe omgeving (maximaal 500 meter)? | ✓ | |

Oude douanekantoor (Westzeedijk 387, Rotterdam) – Gerealiseerd 2016

Particuliere belegger, 148 kleinere huurappartementen van 35-75 m²

10-stappen checklist

- | | |
|--|---|
| 21. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van middeldure huurwoningen? | ✓ |
| 22. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van transformaties? | ✓ |
| 23. Is het voor verhuur beschikbare vloeroppervlakte van het bestaande kantoor groter dan 3.100 m ² (uitgaande dat vrije sector huur mogelijk is bij woningen van 65/70 m ²)? | ✓ (kleinere appartementen, 35-75 m ²) |
| 24. Is het object voor 2015 gerealiseerd? | ✓ |
| 25. Staat minimaal de helft van het kantoorobject leeg? | ✓ |
| 26. Staat het kantoorobject langer dan 2 jaar te huur? | ✓ |
| 27. Is het gebied aantrekkelijk voor middeldure huurwoningen (demografische groei, huishoudensgroei, kansrijk op kanskaarten)? | ✓ |
| 28. Is het object gelegen op een voor middeldure huurwoningen aantrekkelijke locatie (dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer op fietsafstand)? | ✓ |
| 29. Voldoet de locatie aan de grenswaarde geluidsnormen? | ✓ (akoestisch onderzoek bestemmingsplan) |
| 30. Zijn de volgens norm benodigde parkeerplaatsen inpasbaar op eigen terrein en zo niet, is er een openbare parkeergarage of een OV-knooppunt in de directe omgeving (maximaal 500 meter)? | ✓ |

Marconitorens (Galvanistraat 15, Rotterdam) – In ontwikkeling

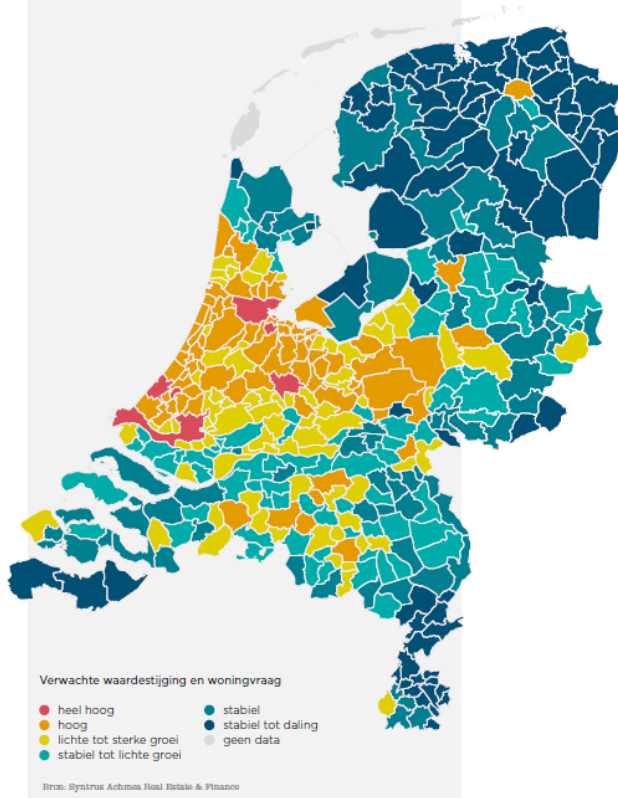
Particuliere belegger, 840 kleinere huurappartementen van 50-60 m²)

10-stappen checklist

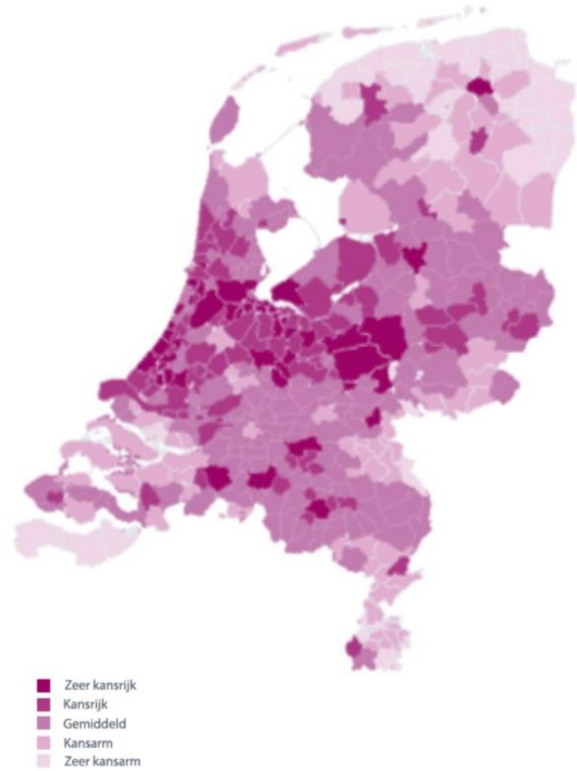
1. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van middeldure huurwoningen? ✓
2. Is het gemeentelijk beleid positief ten aanzien van transformaties? ✓
3. Is het voor verhuur beschikbare vloeroppervlakte van het bestaande kantoor groter dan 3.100 m² (uitgaande dat vrije sector huur mogelijk is bij woningen van 65/70 m²)? ✓ (kleinere appartementen, 50-60 m²)
4. Is het object voor 2015 gerealiseerd? ✓
5. Staat minimaal de helft van het kantoorobject leeg? ✓
6. Staat het kantoorobject langer dan 2 jaar te huur? ✓
7. Is het gebied aantrekkelijk voor middeldure huurwoningen (demografische groei, huishoudensgroei, kansrijk op kanskaarten)? ✓
8. Is het object gelegen op een voor middeldure huurwoningen aantrekkelijke locatie (dagelijkse boodschappen en openbaar vervoer op fietsafstand)? ✓
9. Voldoet de locatie aan de grenswaarde geluidsnormen? ✓ (naastgelegen pand voldoet volgens Grenswaardekaart)
10. Zijn de volgens norm benodigde parkeerplaatsen inpasbaar op eigen terrein en zo niet, is er een openbare parkeergarage of een OV-knooppunt in de directe omgeving (maximaal 500 meter)? ✓

Bijlage VI – Kansenskaarten vrijesector huurwoningen

Beleggingskansen vrijesectorhuurwoningen per gemeente



Beleggingskansen vrijesector huurwoningen
(Syntrus Achmea, 2016)



Beleggingskansen vrijesector huurwoningen
(Rabobank, 2017)

Adres	STAPPEN																													
	1	2	3		4	5		6	7			8		9					10											
	Beleid	Beleid	Vrije sector (WWS)	Oppervlakte leegstand (VVO)	Bouwjaar	Oppervlakte totaal (wo)	Leegstand %	Leegstandsduur structureel (<1/8/15)?	Demografische groei	Huishoudensgroei	Kansrijke kaarten	Dagelijkse boodschappen < 1,5 km	OV < 1,5 km	Bestemmingsplan	Akoestisch onderzoek?	Kaart grenswaarden	Opmerking	wegverkeer (63 dB)	railverkeer (68 dB)	industrie (55 dB)	Voldoet aan criterium?	Parkeernorm Sector	Norm (65-85 m² go)	Aantal woningen	Aantal pp volgens norm	Aantal binnen locatie aangeboden	Inpasbaar	Openbare parkeergarage < 500m	OV knooppunt < 500 m	Oplissing parkeren
31 Prins Alexanderplein 28-36	ja	ja	ja	4.462	2006	5.512	81%	ja	Ja	Ja	Ja	0,6	130 m (metro)	Alexanderknoop	Beperkt, niet voor locatie		snelweg / spoor				onbekend	4	1,4	51	72	84	ja			ja
32 Prins Alexanderplein 5-15	ja	ja	ja	5.240	2005	onbekend	onbekend	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
33 Prins Hendrikkade 10-18	ja	ja	ja	4.926	1966	onbekend	onbekend	ja	Ja	Ja	Ja	0,4	### m (metro)	Noordereiland	nee						onbekend	1	0,6	57	35	0	nee	nee [1 km]	nee	nee
34 Rochussenstraat 125	ja	ja	ja	4.700	1975	4.950	95%	ja	Ja	Ja	Ja	0,3	21 m (metro)	Oude Westen	Beperkt, niet voor locatie	Rochussenstraat 156	wonen in naasteleenen	58	<40	<40	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
35 Scheepmakershaven 56-58	ja	ja	ja	3.924	1971	5.277	74%	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
36 Scheepbouwweg 61	ja	ja	ja	3.340	2014	9.000	37%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
37 Schorpioenstraat 274-298	ja	ja	ja	3.363	2002	6.406	52%	ja	Ja	Ja	Ja	0,6	99 m (me	Alexanderknoop	Beperkt, niet voor locatie	Object opgenomen		70	57	46	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
38 Schorpioenstraat 51-71	ja	ja	ja	5.196	1990	12.400	42%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
39 Stationsplein 45	ja	ja	ja	5.510	1948	100.000	6%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
40 Thurledeweg 50	ja	ja	ja	4.500	nieuwbouw	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
41 Van Nelleweg 1	ja	ja	ja	5.500	1982	onbekend	onbekend	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
42 Vasteland 10.40	ja	ja	ja	4.424	1962	12.000	37%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
43 Vasteland 78	ja	ja	ja	18.316	2000	onbekend	onbekend	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
44 Veerkade O ong	ja	ja	ja	6.500	1988	6.500	100%	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
45 Vierhavensstraat 38	ja	ja	ja	12.955	1951	12.955	100%	onbekend	Ja	Ja	Ja	0,2	130 m (m	Vierhavensstraat en omeevine	Beperkt, niet voor locatie		Industrie				onbekend	2	0,8	150	120	onbekend	onbekend	ja, Bigshops Parkboulevard		ja
46 Waalhaven Z.z.	ja	ja	ja	7.622	nieuwbouw	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
47 Watermanweg 44-88	ja	ja	ja	6.726	2003	17.000	40%	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
48 Weena 200	ja	ja	ja	7.313	1993	onbekend	onbekend	nee	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
49 Weena 505	ja	ja	ja	14.833	1989	65.685	23%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
50 Weena 580-674	ja	ja	ja	8.827	1991	22.000	40%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
51 Weena 70	ja	ja	ja	3.809	1990	15.900	24%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
52 Weena 750	ja	ja	ja	4.090	1947	13.600	30%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
53 Weena 758-874	ja	ja	ja	10.307	nieuwbouw	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
54 Weena-zuid 106-178	ja	ja	ja	6.411	1968	17.217	37%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
55 Westblaak 180	ja	ja	ja	3.524	1992	8.470	42%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
56 Westblaak 88-110	ja	ja	ja	9.500	1978	29.040	33%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
57 Wilhelminakade 143-175	ja	ja	ja	9.480	2013	160.000	6%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
58 Wilhelminakade 310	ja	ja	ja	3.357	1953	19.500	17%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
59 Wilhelminakade 955	ja	ja	ja	4.296	2000	35.500	12%	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
60 Willemsplein 489	ja	ja	ja	6.114	1991	8.835	69%	ja	Ja	Ja	Ja	0,3	400 m (m	Scheepvaartkwartier	nee	Willemsplein 1		63	<40	40	ja	1	0,6	71	43	86	ja		ja	