

Leegstaande kantoorpanden: het groeiende probleem is op te lossen!



M. Quaedackers BCom

Machteld Quaedackers is Marketing Manager bij Camelot Europe Development. Camelot Europe Development (onderdeel van leegstand- en vastgoedbeheerder Camelot Europe) is gespecialiseerd in het tijdelijk of permanent transformeren van leegstaande gebouwen. Sinds de start, nu ruim twee jaar geleden, is ze nauw betrokken bij vele ontwikkelingen in de transformatiemarkt.



Het is in Nederland een toenemend fenomeen: kantoorpanden met een te koop/te huur bordje voor het raam. De verkoop/verhuurverwachtingen van deze panden zijn niet rooskleurig. Is deze leegstand te bestrijden? Kunnen de leegstaande panden weer een zinvolle en winstgevende functie krijgen?

Wat wij met onze eigen ogen zien, wordt door de cijfers bevestigd. 16 procent van de kantoorruimte in Nederland staat leeg. In Amsterdam en Rotterdam is dit percentage zelfs nog iets hoger (bron: Zadelhof, Dynamics). De kantorenmarkt is duidelijk in elkaar gezakt. Door de crisis zijn veel bedrijven en overheden gekrompen en moesten zij noodgedwongen op zoek naar kleinere huisvesting.

Naast de economische crisis zijn er echter meer oorzaken te vinden voor de toename van leegstand. Een deel van de oorzaken is structureel van aard. Consumenten hebben het gemak van webwinkels ontdekt en het aanbod wordt met de dag groter. Daarnaast zorgen de huidige technieken, zoals wifi hotspots, voor de flexibiliteit om ook buiten het kantoorpand goed te kunnen werken. De dalende beroepsbevolking zorgt ook voor minder vraag naar ruimte. Als laatste oorzaak zien wij de (te) grote hoeveelheid zogenaamd op risico gebouwde kantoorpanden die in de jaren voorafgaand aan de crisis uit de grond zijn gestampt. Dit alles heeft geleid tot een onoverbrugbare kloof tussen vraag en aanbod.

Vraag en aanbod

Aan de ene kant daalt het benodigde aantal vierkante meters kantoorruimte, maar aan de andere kant stijgt de vraag naar betaalbare woningen. Enkele leegstandbeheerders en projectontwikkelaars hebben hier slim op ingespeeld door de mogelijkheden van transformatie van kantoorpand tot jongerenhuisvesting te onderzoeken. Wanneer het pand zich in de buurt van het stadscentrum, een universiteit of grote hogeschool bevindt, het gebouw minimaal drieduizend vierkante meter BVO is en voorzieningen zoals stations en winkels goed bereikbaar zijn, kan een transformatie interessant zijn.

Een kantoorpand kan ook getransformeerd worden tot broedplaats voor startende bedrijven. Deze laatste transformatievorm heeft vaak weinig middelen nodig om succesvol zijn.

Transformatie in de praktijk

Een voorbeeld van een pand dat aan alle voornoemde eisen voor transformatie voldeed, was een twaalf verdiepingen tellende betonkolos in Amsterdam Nieuw West. Voordat leegstand- en vastgoedbeheerder Camelot Europe en Bouwbedrijf Kloggroep in 2013 het pand aankochten, kampte het al jaren met gedeeltelijke leegstand. Het was de hoogste tijd om het roer om te gooien en het pand weer rendabel te maken. In tien maanden tijd is het verouderde kantoorpand omgetoverd tot 229 betaalbare zelfstandige woonunits voor jongeren.

Deze woonunits, variërend van 18 tot 25 vierkante meter, vonden meteen na de aankondiging van de transformatie gretig aftrek bij jongeren, expats en andere mensen op zoek naar betaalbare woonruimte in Amsterdam Nieuw West. Ruim drieduizend belangstellenden meldden zich in een tijdsbestek van vier weken aan voor deze woonunits. Dit feit alleen geeft al aan hoe hoog de nood voor betaalbare woonruimte is. Zie afbeelding 1 en 2.

Is een transformatie financieel haalbaar?

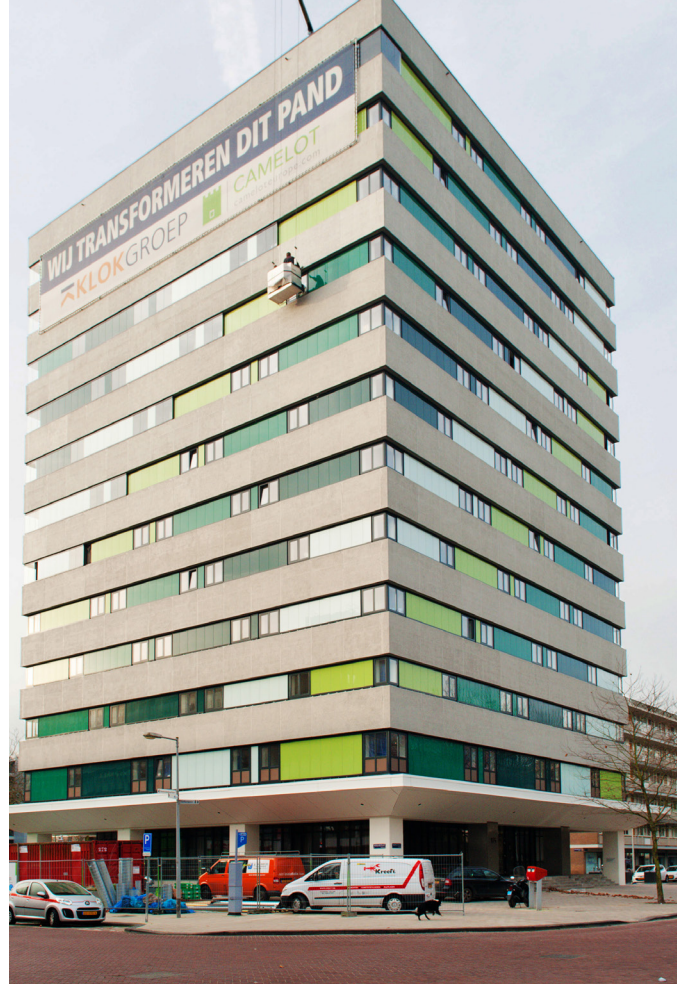
Als er genoeg vraag naar extra woonruimte is, waarom worden er dan niet nog meer leegstaande kantoren getransformeerd tot woningen? Eén van de oorzaken is dat de eigenaar van het pand fors waarde moet afboeken om een kantoorpand een andere functie te kunnen geven. Panden zijn de afgelopen jaren vaak flink in waarde gedaald. Bij een transformatie eist de bank een herfinanciering en dit is niet mogelijk wanneer een eigenaar geen eigen geld heeft.

Een ander mogelijk obstakel is de recent ingevoerde verhuurderheffing bij het doorrekenen van toekomstige inkomsten van transformatieprojecten.



AFBEELDING 1

Voor: een bijna leegstaande, grauwe betonkolos



AFBEELDING 2

Na: 229 betaalbare zelfstandige woonunits

De verhuurderheffing is een heffing die zich richt op verhuurders van huurwoningen waarvan de huur lager is dan de grens voor de huurtoeslag. De heffing wordt berekend over de waarde van gereguleerde ofwel sociale huurwoningen. Particuliere beleggers, maar tegenwoordig ook woningcorporaties kijken scherp naar het rendement van hun portefeuille. De terugverdientijd van de investering moet realistisch zijn. Onlangs hebben Van der Linde (VVD) en Monasch (PVDA) een motie ingediend voor een vrijstelling van deze verhuurderheffing wanneer het gaat om energiezuinige nieuwbouwhuizen. Deze motie is een positieve stap voor vastgoedeigenaren met transformatieplannen.

Nieuwe regels maken transformeren eenvoudiger

Naast de motie van Van der Linde en Monasch heeft de politiek enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd die het transformeren een stuk eenvoudiger maken. Op 1 november vorig jaar is namelijk het Quick-Wins Besluit in werking getreden. Dankzij deze wetswijziging kan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het permanent transformeren van kantoorgebouwen naar woonruimte binnen acht weken plaatsvinden. Dit in tegenstelling tot de zes maanden die hier in het verleden voor nodig waren. Hierdoor kunnen gebouwen binnen de bebouwde kom eenvoudiger een nieuwe functie krijgen.

De vroegere beperking dat de oppervlakte van het pand niet meer dan 1.500 vierkante meter mag zijn en dat er geen wooneenheden mogen worden toegevoegd, zijn nu ook van de baan.

Daarnaast is er vooruitgang geboekt in het geval van tijdelijke transformatie. Tijdelijke vergunningen worden nu verleend voor tien jaar in plaats van voor vijf jaar.

“Ruim drieduizend belangstellenden meldden zich in een tijdsbestek van vier weken aan voor deze woonunits. Dit feit alleen geeft al aan hoe hoog de nood voor betaalbare woonruimte is.”

Tijdelijke transformatie kan ook uitkomst bieden

Deze nieuwe wetgeving is tevens een steun in de rug voor verzorgingstehuizen. De Zorgwet zorgt ervoor dat mensen langer thuis blijven wonen waardoor er een leegloop plaatsvindt in de tehuizen. De eigenaren staan voor de uitdaging om ondanks de vele lege kamers het tehuis leefbaar te houden voor de huidige bewoners.

Clustermanager Eric van Leeuwen van Woonzorg Nederland: ‘Voor een project, de Olmenhof in Amstelveen, dat wij de komende jaren niet konden invullen met zorg hebben wij samen met onze leegstandbeheerder een plan opgesteld. De gemeente Amstelveen heeft door het afgeven van vergunningen voor verhuur op basis van de leegstandwet haar bereidheid laten zien om tot een goede en snelle oplossing te komen.’ De leegstandbeheerder heeft de vrijgekomen zorgkamers omgevormd tot 95 zelfstandige woonruimtes voor jongeren. Ook de gemeenschappelijke ruimte heeft weer een sociale functie gekregen. De lokale bingo, rolstoeldansen en tafeltje dekje zijn slechts een greep uit de activiteiten die voor en door de buurt worden georganiseerd. De jongeren betalen een lage huurprijs en de ouderen in de omgeving hebben hun sociale ontmoetingsplek teruggekregen.



AFBEELDING 3

Leeglopend verzorgingstehuis De Olmenhof in Amstelveen is omgetoverd tot 95 zelfstandige woonruimtes voor jongeren

Het pand leeft weer en krakers en hangjongeren blijven uit de buurt. Dit is ook voor Woonzorg een zorg minder.

Creatieve oplossingen voor leegstand

Wanneer een permanente of tijdelijke transformatie niet tot de mogelijkheden behoort, zijn er legio andere mogelijkheden om leegstand tegen te gaan en weer geld te verdienen met het vastgoed. Een nieuw fenomeen dat is overgewaaid uit Engeland is 'Make Space Pay'. Joost van Gestel, CEO van Camelot, licht toe: 'Nationale en internationale film- en fotobedrijven krijgen door dat leegstandbeheerders veel interessante panden in beheer hebben. Zij zoeken bijvoorbeeld een lege fabriekshal voor een reclamefilm of een chique villa voor de opnames van een soapaflevering. Deze tijdelijke invulling van leegstand blijkt al snel een win-winsituatie op te leveren.'



AFBEELDING 4

Leegstaande panden lenen zich uitstekend voor film- en foto-opnames.

“Aan de ene kant daalt het benodigde aantal vierkante meters kantoorruimte, maar aan de andere kant stijgt de vraag naar betaalbare woningen.”

De leegstandbeheerder regelde de vergunningen en de verzekeringen en droeg de inkomsten na aftrek van de kosten netjes af. Op die manier wist de leegstandbeheerder onvermoede inkomsten te genereren voor de eigenaar. Al gauw bleken er vele mogelijkheden: verhuur als reclameobject, de parkeerplaatsen te gelde maken of gebruik als evenementenlocatie of opslagruimte.

De leegstandproblematiek in Nederland is dus oplosbaar. Voor ieder pand is een oplossing op maat mogelijk. Of het nu het creëren van broodnodige huisvesting is, het pand weer een sociaal maatschappelijke functie geven of geld genereren met creatieve invullingen: alles is mogelijk!

“Wanneer een permanente of tijdelijke transformatie niet tot de mogelijkheden behoort, zijn er legio andere mogelijkheden om leegstand tegen te gaan.”

Bronvermelding

DTZ Zadelhoff & Dynamis, (2014). *Factsheet December 2014*, <https://view.publitas.com/dtz-zadelhoff/nederland-compleet-december-2014-1/page/2-3>

