

Column: Studeren, logeren, wonen ... of toch maar slopen?

17-11-2015 20:41

De IPD Nederlandse Kwartaal Vastgoedindex laat over het derde kwartaal van 2015 een totaalrendement voor kantoren zien van 1,9%. Na de crisis richt de vastgoedmarkt zich langzaam op. Maar het gat in waarde tussen verhuurd en niet-verhuurd is aanzienlijk. Zo'n 17% kantoorruimte staat leeg. Voor zo'n 60% van die bijna 8 miljoen leegstaande kantoren is dat structureel. Leegstand kost geld en noopt tot actie. Of dat nou verkopen, transformeren of slopen is.

Vooraf in de Randstad en vooral bij kantoorruimte die niet op de A-locatie is gevestigd, is het probleem van leegstand groot. Een aanzienlijk deel zou eigenlijk moeten worden afgewaardeerd. De vraag naar kantoorruimte komt structureel lager te liggen door thuiswerken, flexibilisering van werkplekken en een afname van het aantal kantoormedewerkers door voortschrijdende digitalisering, parttimers en papa-dagen.

Maar ook dataopslag in the cloud zorgt voor een dalende vraag naar archief- en serverruimte. Dat betekent dat er een flinke wissel wordt getrokken op het vastgoedbeheer. Hoe hou je het rendabel? Daarnaast kunnen gemeenten via de Wet kraken en leegstand eigenaren met een Leegstandsverordening tot actie manen. Leegstand is immers niet bevorderlijk voor de leefbaarheid. In een stad als Amsterdam is elke ongebruikte plek een rotte kies te veel, zeker nu er langzaam oververhitting ontstaat.

Afwaarderen

Het kabinet stimuleert herbestemming met aangepaste regelgeving. Transformatie is voor eigenaren eerder een optie als de werkelijke waarde van het vastgoed wordt gehanteerd. Afwaarderen dus, als banken en WOZ-beschikkingen dit mogelijk maken. Er is immers vaak een aanzienlijk verschil tussen de WOZ-waarde en de reële waarde. Bij tijdelijke transformatie kan het investeringsbedrag voor transformatie relatief laag blijven. Na afloop van de exploitatieperiode moet de gehele investering uit huuropbrengsten zijn terugverdiend. De beperkte investering noopt wel tot wooneenheden met een basaal afwerkingsniveau en gedeelde voorzieningen. De vraag naar semipermanente woningen komt ook vooral van jongeren, studenten, arbeidsmigranten of asielzoekers en vluchtelingen. Tijdelijke transformatie kan hier een wezenlijke maatschappelijke functie vervullen.

Transformatie tot hotel

Bij permanente transformatie ligt dat vaak wat complexer. De investering moet worden terugverdiend door verkoop of langdurige verhuurexploitatie. Zo werd in Amsterdam en andere grote steden de afgelopen jaren veelvuldig getransformeerd naar hotels of horecagelegenheden. Maar dit leidde tot toenemende protesten, zowel van hoteliers en hotelontwikkelaars als van omwonenden. De eerste twee groepen zag de concurrentie aanzienlijk toenemen met overcapaciteit en kelderende kamerprijzen tot gevolg. Maar ook omwonenden protesteerden tegen het offensief van rollende koffertjes. Dit jaar lijkt de transformatie naar hotels zich dan ook te stabiliseren.

Ook het aantal transformaties naar woningen lijkt na een vlucht in 2013 en 2014 nu weer lager uit te komen. Volgens JLL zijn de pareltjes in de grote steden wel omgebouwd. Met een hoog afwerkingsniveau zijn expats, senioren of net gescheiden alleenstaanden de meest geëigende doelgroepen. Toch blijkt men zich vaak niet voor langere tijd te willen vestigen. Belangrijkste redenen: een gebrek aan buitenruimte en de onaantrekkelijkheid van de locatie.

Te lang uitstellen

Sloop is zeker in de kleinere steden waar ombouw naar woningen en hotels minder aantrekkelijk is, een optie. Maar slopen is duur en wordt lang uitgesteld. Vaak te lang, zodat omliggende kantoorruimte grotere kans loopt

VASTGOED JOURNAAL

om te worden meegesleept in de malaise. En dat is volgens mij iets dat we allemaal kost wat kost willen en moeten zien te voorkomen.

Een column van Hans van der Ploeg, directeur [VBO Makelaar](#).