

Een nieuw leven voor leegstaand vastgoed

19-07-2017 09:38

Leegstaand vastgoed in Nederland blijft tot de verbeelding spreken. Zo was van alle verblijfsobjecten in Nederland op 1 januari van vorig jaar, 3 procent niet in gebruik, waarbij de leegstand onder kantoren het hoogst was.

Buiten de kantoren, kampten ook zorginstellingen en industrieel vastgoed met leegstand. Waarover spreken we precies? Cijfers vertellen ons dat in geheel Nederland in 2016 281.850 gebouwen leeg stonden, met een totaal oppervlak van meer dan 10.000 voetbalvelden. Een grote hoeveelheid m², waarbij tweederde langer dan een jaar leegstond.

Een andere invulling

De meest voor de hand liggende oplossing bieden de leegstandbeheerders met een tijdelijke invulling. Het pand (en de omgeving) wordt hierdoor beschermd tegen risico's als verpaupering, diefstal, vandalisme en kraak. Studenten, starters, ZZP'ers, ondernemers en kunstenaars die op zoek zijn naar tijdelijke woon- en werkruimten nemen hun intrek, voor een betaalbare prijs.

Tweede leven voor kantoren

Een meer definitieve oplossing is transformatie. Doordat de prijzen van lege kantoren tijdens de crisis hard daalden, bleek het rendabel leegstaande panden om te bouwen. Juist in die tijd nam de vraag naar woningen en appartementen toe. Het transformeren en verduurzamen naar woningen blijkt echter een serieuze risicopuzzel. De locatie, markt, de investeringskosten, techniek, ruimtelijke ordening en fiscale regimes vereisten een juiste mix van kennis en ervaring.

Transformatieprojecten

Uit onderzoek bleek dat zo'n 20% van de leegstaande voorraad potentieel geschikt was voor transformatie. Recente verkopen aan institutionele woningfondsen tonen aan dat kantoortransformaties concreet kunnen leiden tot hoogwaardige woningproducten, met bijbehorende beleggingswaarden.

De residuele grondwaarde van transformeerbare kantoren zit tot genoeg van de eigenaren weer in de lift. Bij recente transacties in de Randstad zijn overeenkomsten getekend met waardes die ver boven de 1.000 euro per m² liggen. Bij de geslaagde projecten is de verwachting dat de huuropbrengsten die de komende jaren gegenereerd worden, de gedane investeringen zullen dekken.

Transformatie in de hoofdstad

Ook in Amsterdam wordt in nauwe samenwerking met marktpartijen gewerkt aan een nieuwe en optimale invulling van leegstaande gebouwen door transformatie naar woningen, werkplekken, onderwijsinstellingen of horeca.

Het doel is om een kwart van de totale woningbouwopgave in Amsterdam via transformatie te realiseren. Door de ombouw van overtollige kantoorruimte is de leegstand in de Amsterdamse kantorenmarkt inmiddels gezakt naar het laagste niveau in de afgelopen tien jaar.

De economie leeft op

Door de oplevende economie zijn lege kantoren echter steeds minder voorhanden, terwijl de beste locaties ogenschijnlijk al benut zijn. Ook in de retailsector lijkt het tij te keren. De Britse assetmanager Standard Life Investments verwacht dat een betere economie en een toename van het aantal inwoners de aantrekkelijkheid van de binnensteden zal stimuleren.

Dit zal ondernemers ertoe zetten op te starten en te investeren, wat ertoe zal leiden dat er meer invulling voor leegstaand retail ontstaat, ook in de minder populaire B- of C-locaties. Eveneens een duidelijk signaal dat de Nederlandse economie groeit.

Trendbreuk

Dit jaar signaleren we minder kantoren die omgebouwd zijn tot appartementencomplex, hotel of studentenflats. Er is in de eerste zes maanden van dit jaar is 134.000 m² minder getransformeerd dan in begin 2016. Er wordt hierdoor al gesproken over een trendbreuk, aangezien sinds 2013 het aantal kantoren die getransformeerd zijn, juist toenam.

De reden hiervan lijkt te zijn dat de geschikte panden op goede locaties inmiddels omgebouwd zijn. Daarnaast blijkt niet elk leegstaand pand geschikt te zijn voor tijdelijke dan wel permanente transformatie door bouwtechnische, juridische en financiële redenen. Denk daarbij aan details als de bouwkundige kwaliteit, de locatie, een al dan niet meewerkende gemeente of de staat waarin de installaties verkeren, bestemmingsplan en de brandveiligheid. Tenslotte is ook het niet afwaarderen van de panden een belangrijke factor die het transformeren van leegstaand vastgoed kan bemoeilijken.

Crowdfunding

Buiten de transformatie en tijdelijke bewoning is er nog een andere mogelijkheid om een nieuw leven in het object te blazen. Transformaties financieren via banken en investeringsfondsen is lastig, terwijl er bij crowdfunding wordt geïnvesteerd door mensen die concreet interesse hebben in het pand, en er een positieve uitkomst voor willen realiseren.

Daarnaast geeft de uitkomst van een crowdfundingcampagne een positief signaal af aan de gemeente. Buiten de opbrengst zorgt crowdfunding voor het genereren van bekendheid en een netwerk waardoor draagvlak wordt gecreëerd. Ook de publiciteit die een crowdfundingcampagne oplevert, geeft deze manier van financieren een duidelijke meerwaarde voor de investeerders.

Belangrijk is het goede rendement dat de investeerders ontvangen en het positieve gevoel bij het mogelijk maken van een maatschappelijk project. Voor gemeentes betekent de geslaagde campagne het kunnen inspelen op de opkomende netwerksamenleving en participatiemaatschappij.

Wat doet NewFunding?

Hoewel crowdfunding voor vastgoed nog steeds genoemd wordt als een in opkomst zijnde sector, blijkt na de recente lancering van NewFunding als crowdfundingplatform dat er hieraan een stijgende behoefte bestaat.

De volledig ingevulde aanvangsprojecten en een vermelding in de [top 10 in de ranglijsten](#) van crowdfundingplatforms is een duidelijk signaal dat de sector klaar staat om te investeren in transparante mogelijkheden, duidelijke rendementen en toekomstige ontwikkelingen.

“Alles waar je zelf deel van uitmaakt, wil je immers omarmen, laten profiteren en gaan gebruiken. De samenleving creëert op deze wijze zelf haar uitweg in de realisatie van een evenwichtigere, duurzamere economie en geeft ruimte aan een creatieve invulling, ook voor leegstaand vastgoed”, aldus NewFunding.

Een bijdrage van crowdfunding-site NewFunding, zie ook www.newfunding.nl