

Van Leegstaand kantoor naar geliberaliseerde huurwoning

Aanbevelingen aan de gemeente Amsterdam ter bevordering van transformatie van leegstaande kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen

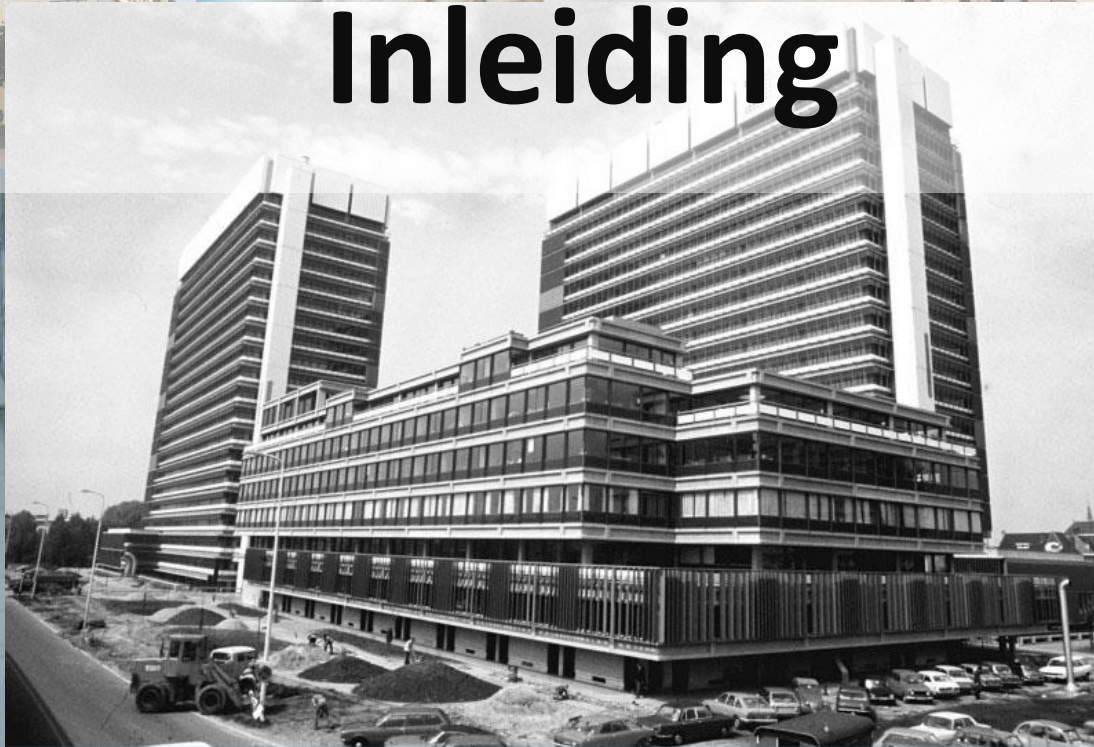


Inhoud

1. Inleiding
2. Onderzoeksvoorstel
3. Stimuleringsmiddelen
4. Casestudies/knelpunten
5. Analyses van bevindingen
6. Praktijkvalidatie
7. Conclusies, aanbevelingen



Inleiding



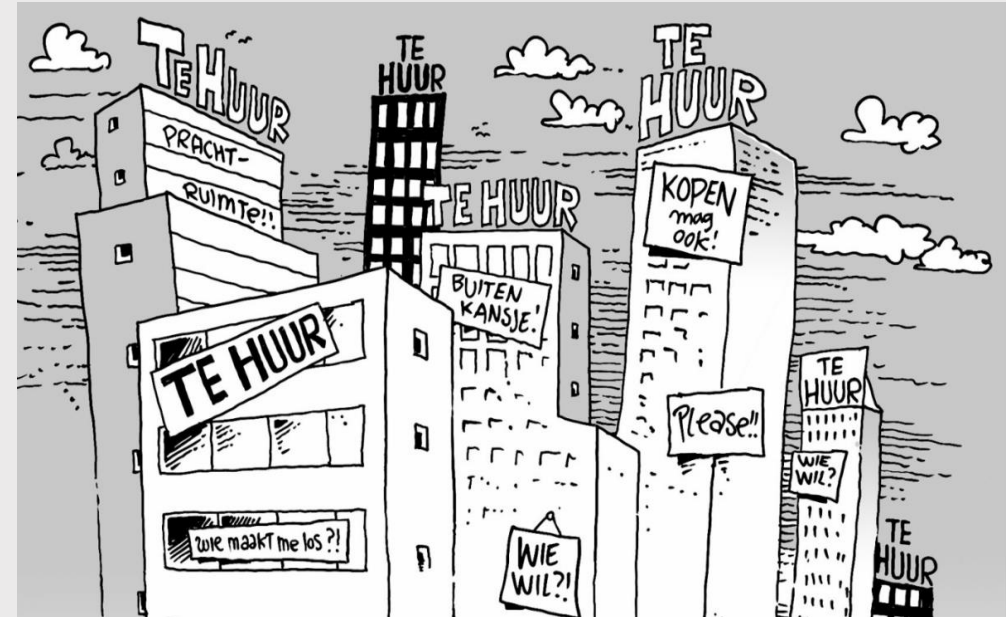
Leegstand

- Wat is leegstand?
- Oorzaken
- Gevolg



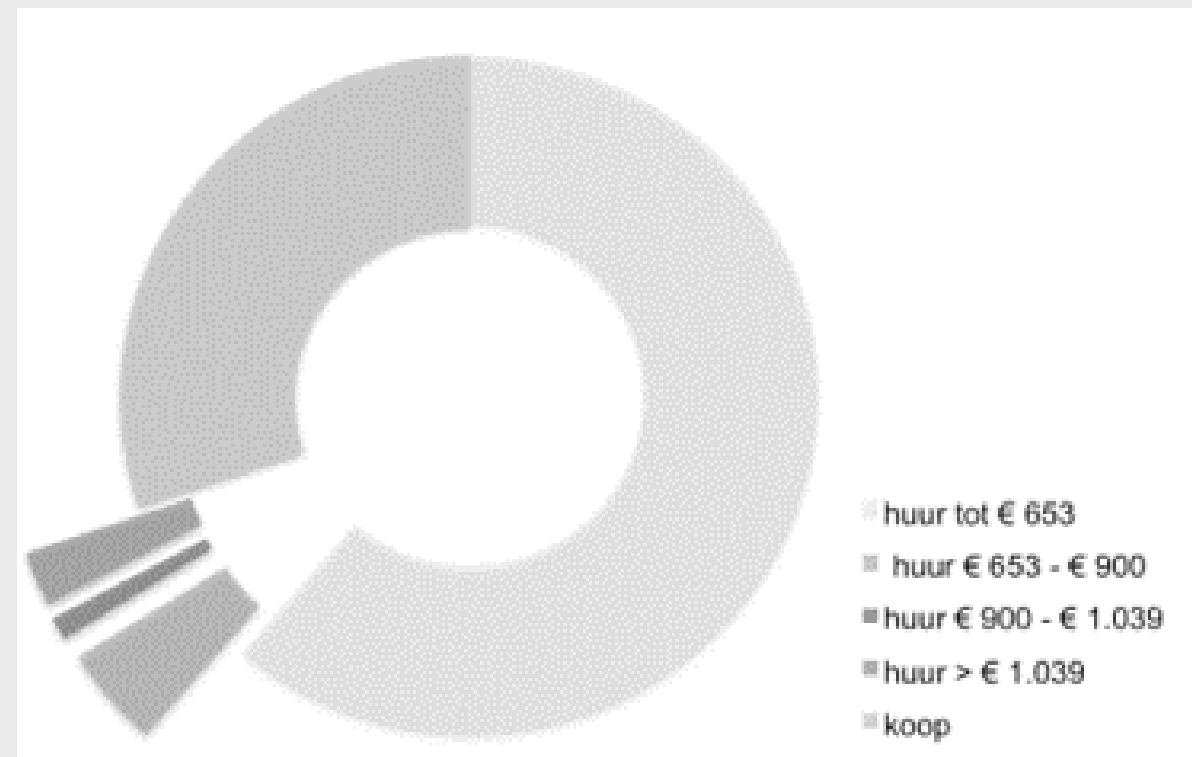
Kantorenmarkt

- Aantal leegstaande kantoorgebouwen stijgt
- **7.4 mln. m²** leegstaande kantoorgebouwen in Nederland
- **Amsterdam** heeft de grootste hoeveelheid leegstaande kantoorgebouwen (**1,2 mln. m²**)



Woningmarkt

- Slechts 8,5% van particuliere huursector in Amsterdam biedt een woning aan boven de liberalisatiegrens (€710)
- **Tekort aan 5.500** geliberaliseerde huurwoningen



Doelstelling gemeente Amsterdam

- **Verbeteren van de Amsterdamse kantorenmarkt**
- Het **overaanbod verminderen** door het transformeren van leegstaande kantoren

Transformaties in Amsterdam

- Meeste leegstaande kantoren worden **naar hotels of studentenhuisvesting** getransformeerd.
- Tekort aan 11.000 geliberaliseerde huurwoningen in 2024.

Transformatie naar nieuwe functie	Aantal m2
Hotel	198.239
Studenten huizing	51.100
Geliberaliseerde huurwoningen	21.193
Voorzieningen	270.000



Onderzoeksvoorstel



Probleemstelling

In Amsterdam worden **te weinig geliberaliseerde huurwoningen gerealiseerd**. Dit zou opgelost kunnen worden door het transformeren van leegstaande kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen.

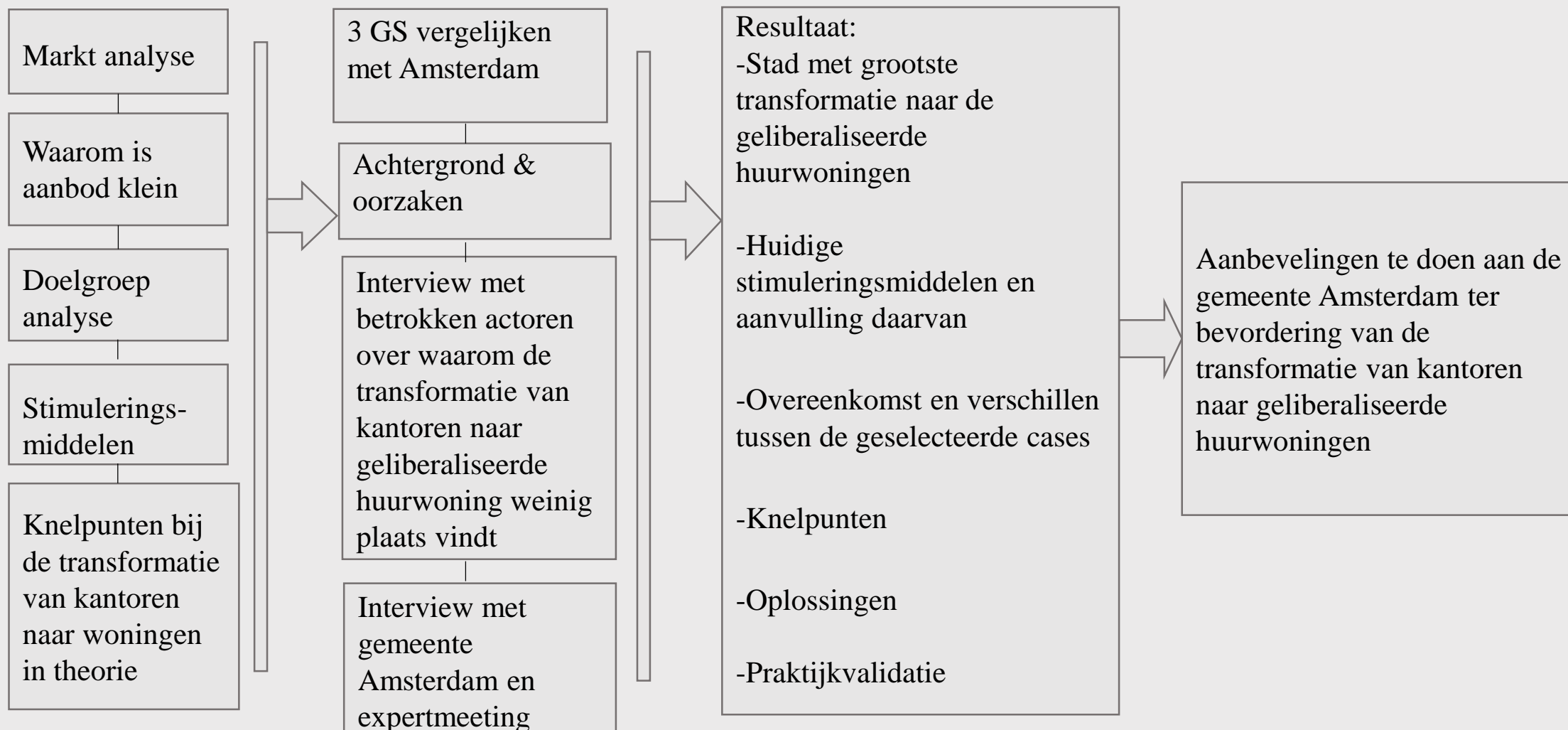
Onderzoeksvraag

Wat zijn de **knelpunten** die bij de transformatie van kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen in Amsterdam naar voren komen en hoe zouden deze **knelpunten weggenomen** kunnen worden door de gemeente Amsterdam?

Doelstelling

Oplossingen voor de knelpunten ter bevordering van transformatie van leegstaande kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen.

Overzicht onderzoeksmethoden





Stimuleringsmiddelen



Stimuleringsmiddelen van de gemeente Amsterdam

	Markt	Locatie	Gebouw
Gemeente Amsterdam	Crisis- en herstelwet	Structuurvisie	Projectleider
	Wet voorkeursrecht voor gemeenten	Overdraagbare ontwikkelingsrechten	Kantoorloods
	Restrictief nieuwbouwbeleid	Gebiedsmanager	Wijziging van het bestemmingsplan
	Wet kraken en leegstand	Verbeteren van de omgevingskwaliteit	Pilotprojecten
	SER ladder	Transformatieteam	Actief eigenaren benaderen
	Stop gronduitgifte	Acquisitie	Erfpachtwijziging-experimentregeling
	Voorraadbeleid voeren i.p.v. nieuwbouwbeleid	Transformeer het gebied	Leegstandsverordening
	Regionale samenwerking	Gebiedsgerichte aanpak	Premie op sloop
	Plan voorraad opschonen		Nieuwbouwplan na sloop
			Verwijderingsbijdrage

Niet inzetbare stimuleringsmiddelen

- Verstrekken van subsidies op gebied en gebouw niveau,
- Verhoging van OZB,
- Vrijstelling/verlaging van leges,
- Verhogen van grondprijzen voor nieuwbouw



Casestudies/knelpunten



Wijnhavenkwartier

Haarlemmerweg

Zandkasteel



- Tussen Den Haag centraal station & spuiplein (in het centrum)
- Gemeente, Achmea, Heijmans



- Aan de drukke Haarlemmerweg, binnen de ring A10
- ING, Pinnacle, Bouwinvest



- Aan winkelcentrum in het hart van het Amsterdam Zuidoost
- ING, G&S

Redenen waarom de transformatie tot stand is gekomen

- 1) De eigenaren hebben de **aankoopprijs geaccepteerd**
- 2) Alle drie de eigenaren wilden **van hun kantoren af**
- 3) De gemeente heeft **een projectleider** in het project gezet
- 4) Geschikte locatie
- 5) Alle **ontwikkelaars willen projecten realiseren** en de **beleggers** willen graag **investeren** in huurwoningen

Knelpunten (1/2)

Knelpunten	Benoemde oplossingen en suggesties van auteur
Monofunctionele locatie	<ul style="list-style-type: none">-Gemeente samen met marktpartijen plannen maken om gebieden aan te pakken.-Tijdelijke transformatie bevorderen door vereenvoudigen van de regels.
Afwachtende eigenaren & ontwikkelaars	<ul style="list-style-type: none">-Beleggers kunnen zelf beginnen met ontwikkelen zoals vroeger.-Bij het aanmelden van leegstand kan de gemeente de eigenaar/belegger waarschuwen voor de kosten die leegstand met zich mee za brengen
Eigenaren willen niet afwaarderen	De gemeente kan eigen vastgoed prijstechnisch zodanig opstellen dat de transformatie naar het middensegment huurwoningen mogelijk is.
Hoge grondwaarde	<ul style="list-style-type: none">-De gemeente kan door uitkeren van de resterende erfpacht de ontwikkelaars financieel helpen.-De gemeente kan de grondprijzen wijzigen waarop de gemeente grondpositie heeft.

Knelpunten (2/2)

Knelpunten	Benoemde oplossingen
Potentie van een leegstaand gebouw	-De gemeente en marktpartijen kunnen van te voren studies verrichten wat de mogelijkheden van het gebouw zijn, hierbij kan gebruik gemaakt worden van transformatiepotentiemeter.
Transformatie van kantoren naar Koopwoningen leveren meer rendement op	-Beleggers kunnen zelf beginnen met ontwikkelen zoals vroeger.
Amsterdamse woningmarkt heeft ook vraag naar huurwoningen boven €930	-Aansturen van de markt voor het realiseren van geliberaliseerde huurwoningen, waar de gemeente grondpositie heeft. -De gemeente Amsterdam kan het advies geven dat er veel behoefte naar geliberaliseerde huurwoningen zijn
Bestemmingsplan	-Het bestemmingsplan wijzigen voordat het pand in markt gezet wordt door in overleg gaan met lokaal bestuur in vroeg stadium.
Niet mogelijk convenant af te sluiten	-Gemeente kan met marktpartijen convenant afsluiten.



Analyseren van bevindingen



Knelpunten VS stimuleringsmiddelen (1/2)

	Knelpunten uit de casestudies	Huidige Stimuleringsmiddelen van gemeente A`dam
Markt	Amsterdamse woningmarkt heeft ook vraag naar huurwoningen boven €930	-
Functioneel	Monofunctionele locatie	Verbeteren van omgevingskwaliteit -Gebiedsgerichte aanpak -Transformeer het openbaar gebied -Structuurvisie
Technisch	Potentie van leegstaande gebouw	-Wet kraken en leegstand -Transformatieteam

Knelpunten VS stimuleringsmiddelen (2/2)

	Knelpunten uit de casestudies	Huidige Stimuleringsmiddelen van gemeente A`dam
Financieel	Hoge grondwaarde	-Erfpachtwijziging-experimentregeling
	Eigenaren willen niet afwaarderen	-Wet kraken en leegstand
	Transformatie van kantoren naar koopwoningen leveren meer rendement op	-
	Niet mogelijk om met de Gemeente Amsterdam covenant af te sluiten	-
Financieel	Afwachtende eigenaren	-Wet kraken en leegstand -Kantoorloods -Pilotprojecten -Actief eigenaren benaderen -Leegstand verordening
Juridisch	Bestemmingsplan	-Bestemmingsplan wijzigen

Prioriteren van de knelpunten

- Algemene knelpunten:
1. Afwachtende eigenaren
 2. Monofunctionele locaties
 3. Potentie van leegstaande gebouw
 4. Bestemmingsplan
 5. Afwaarderen en hoge grondprijzen

- Knelpunten die transformatie van kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen belemmeren:
6. Niet mogelijk convenant afsluiten met de gemeente
 7. Transformatie van kantoren naar koopwoningen levert meer op
 8. Markt vraagt ook huurwoningen $x > 930$

Bevindingen

Knelpunten op volgorde	Aantal stimuleringsmiddelen
1.Afwachtende eigenaren	<ul style="list-style-type: none"> -Wet kraken en leegstand -Kantoorloods -Pilotprojecten -Actief eigenaren benaderen -Leegstand verordening
2.Monofunctionele locatie	<ul style="list-style-type: none"> -Verbeteren van omgevingskwaliteit -Gebiedsgerichte aanpak -Transformeer het openbaar gebied -Structuurvisie
3.Gebouw leent zich aan transformatie	<ul style="list-style-type: none"> -Wet kraken en leegstand -Transformatieteam
4.Bestemmingsplan	<ul style="list-style-type: none"> -Bestemmingsplan wijzigen
5.Eigenaar/beleggers willen niet afwaarderen, Grondprijzen zijn hoog	<ul style="list-style-type: none"> - -Erfpachtwijziging-experimentregeling
6.Niet mogelijk convenant afsluiten met de gemeente Amsterdam, omdat ze hoge prijs vragen	<ul style="list-style-type: none"> -
7.Transformatie van kantoren naar koopwoningen levert meer rendement op	<ul style="list-style-type: none"> -
8.Amsterdamse woningmarkt vraagt ook huurwoningen x>930	<ul style="list-style-type: none"> -



Praktijkvalidatie



Proces van praktijkvalidatie

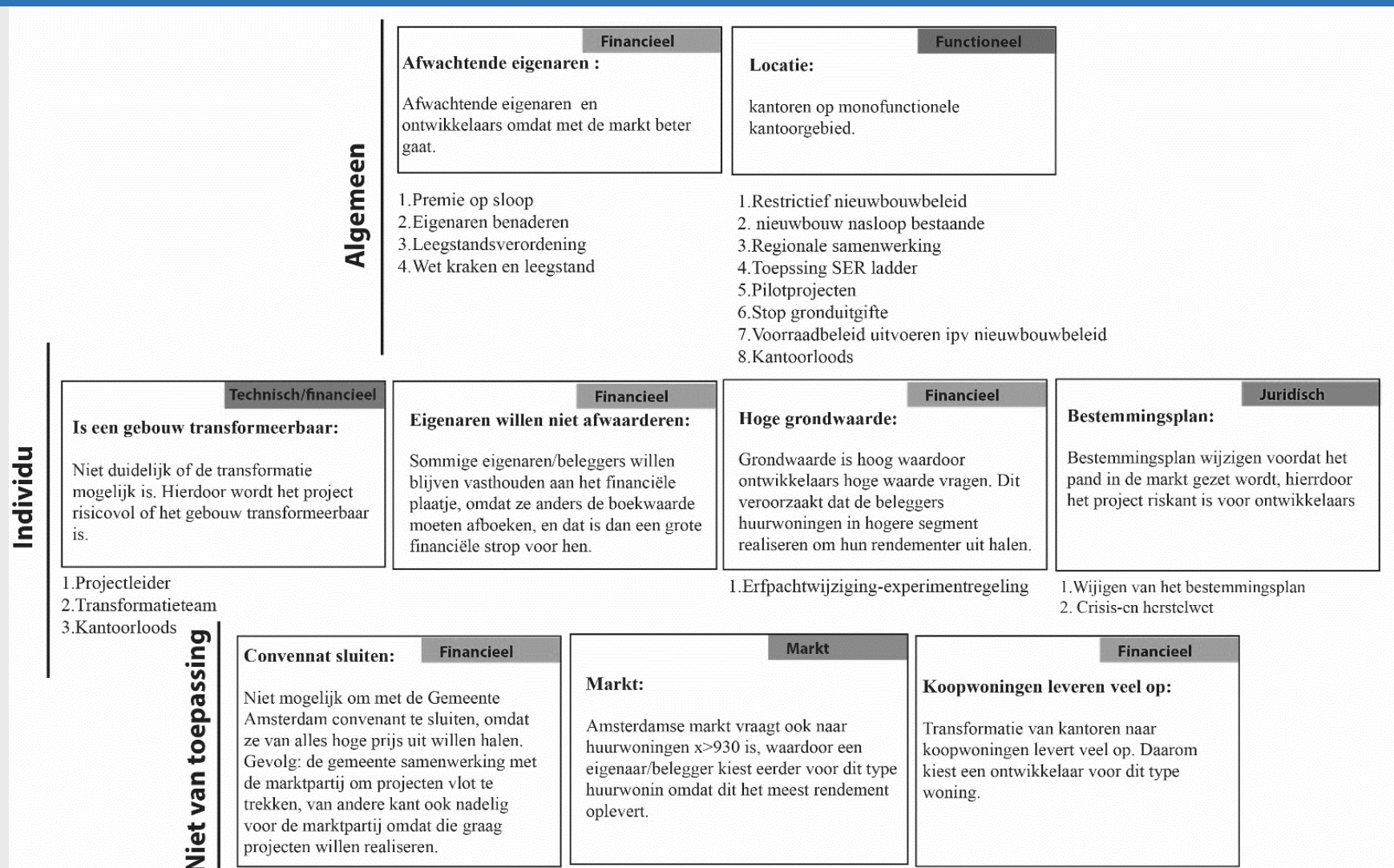
Aanwezigen: dhr. Spaans (Transformatieteam) en Öry (Kantoorloods) van de gemeente Amsterdam

Onderdeel 1: Prioriteren van de knelpunten

Onderdeel 2: Plaatsen van het juiste stimuleringsmiddel bij het juiste knelpunt

Onderdeel 3: Bevindingen van de experts

Uitkomst van praktijkvalidatie (1/4)



Uitkomst van praktijkvalidatie (2/4)

Algemeen

Financieel

Afwachtende eigenaren :

Afwachtende eigenaren en ontwikkelaars omdat met de markt beter gaat.

1. Premie op sloop
2. Eigenaren benaderen
3. Leegstandsverordening
4. Wet kraken en leegstand

Functioneel

Locatie:

kantoren op monofunctionele kantoorgebied.

1. Restrictief nieuwbouwbeleid
2. nieuwbouw nasloop bestaande
3. Regionale samenwerking
4. Toepassing SER ladder
5. Pilotprojecten
6. Stop gronduitgifte
7. Voorraadbeleid uitvoeren ipv nieuwbouwbeleid
8. Kantoorloods

Uitkomst van praktijkvalidatie (3/4)

Individu

Technisch/financieel

Is een gebouw transformeerbaar:

Niet duidelijk of de transformatie mogelijk is. Hierdoor wordt het project risicovol of het gebouw transformeerbaar is.

Stimuleringsmiddelen:

1. Projectleider
2. Transformatieteam
3. Kantoorloods

Financieel

Eigenaren willen niet afwaarderen:

Sommige eigenaren/beleggers willen blijven vasthouden aan het financiële plaatje, omdat ze anders de boekwaarde moeten afboeken, en dat is dan een grote financiële strop voor hen.

Financieel

Hoge grondwaarde:

Grondwaarde is hoog waardoor ontwikkelaars hoge waarde vragen. Dit veroorzaakt dat de beleggers huurwoningen in hogere segment realiseren om hun rendement uit halen.

Stimuleringsmiddelen:

- .Erfpachtwijziging-experimentregeling

Juridisch

Bestemmingsplan:

Bestemmingsplan van het transformatieproject is niet van tevoren gewijzigd waardoor het project riskant is voor ontwikkelaars

Stimuleringsmiddelen:

1. Wijziging van het bestemmingsplan
2. Crisis- en herstelwet

Uitkomst van praktijkvalidatie (4/4)

Niet van toepassing

Convenant sluiten:

Financieel

Niet mogelijk om met de Gemeente Amsterdam convenant te sluiten, omdat ze van alles hoge prijs uit willen halen. Gevolg: de gemeente samenwerking met de marktpartij om projecten vlot te trekken, van andere kant ook nadelig voor de marktpartij omdat die graag projecten willen realiseren.

Markt

Markt:

Amsterdamse markt vraagt ook naar huurwoningen $x > 930$ is, waardoor een eigenaar/belegger kiest eerder voor dit type huurwoning omdat dit het meest rendement oplevert.

Financieel

Koopwoningen leveren veel op:

Transformatie van kantoren naar koopwoningen levert veel op. Daarom kiest een ontwikkelaar voor dit type woning.

Vergelijking uitkomst analyse VS expertmeeting

- De uitkomst van de verdeling van de knelpunten en het koppelen daarvan met de stimuleringsmiddelen, zijn hetzelfde
- Volgende knelpunten beïnvloeden het meest de transformaties: 'monofunctionele locatie' en 'afwachtende eigenaren'

Reactie van experts over oplossingen (1/2)

Knelpunt	Benoemdeoplossing voor de gemeente	Reactie van experts
Monofunctionele locaties	Tijdelijke transformaties bevorderen door vereenvoudigen van regels.	Dit is landelijk geregeld en de gemeente kan hier niet zoveel aan veranderen.
Monofunctionele locaties	Gemeente kan plannen maken met de marktpartijen	Dat doet de Kantoorloods.
Grondprijzen zijn hoog	Uitkeren van de erfpacht	Dat zou wel kunnen en dat helpt natuurlijk.
Grondprijzen zijn hoog	Grondprijzen wijzigen waar de gemeente positie op heeft	Dat doet de gemeente. Op het moment dat bestemmingsplan gewijzigd wordt van kantoren naar woonfunctie
Eigenaren willen niet afwaarderen	De gemeente kan eigen vastgoed prijstechnisch zodanig opstellen dat de transformatie naar het middensegment huurwoningen mogelijk is.	De gemeente Amsterdam heeft niet veel leegstand. Er wordt eerst gekeken of een pand voor het beleidsdoeleinde geschikt is.

Reactie van experts over oplossingen (2/2)

Knelpunt	Benoemdeoplossing voor de gemeente	Reactie van experts
Amsterdamse woningmarkt heeft ook vraag naar huurwoningen boven €930	Waar de gemeente grondpositie op heeft, kan de markt aangestuurd worden voor het realiseren van huurwoningen voor het middensegment.	Het kan zijn dat de gemeente Amsterdam een pand met een beleidsdoel verkoopt. Het is tot nu toe niet voorgekomen, maar dat kan wel.
Amsterdamse woningmarkt heeft ook vraag naar huurwoningen boven €930	De gemeente Amsterdam kan het advies geven dat er veel behoefte naar geliberaliseerde huurwoningen	De gemeente Amsterdam gaf vroeger aan dat er behoefte zijn aan studenten huisvesting en hotels.
Convenant afsluiten met de gemeente Amsterdam is niet mogelijk	Convenant afsluiten met de marktpartijen	De gemeente ziet dit niet als knelpunt.
Bestemmingsplan is niet vroegtijdig gewijzigd	Bestemmingsplan wijzigen, voordat het pand in de markt gezet wordt.	Als de gemeente merkt dat het gebied kansen heeft en zonder hun ingrepen niets gaat veranderen, dan neemt de gemeente actie.

Wel of geen extra stimuleringsmiddelen?

Volgens de experts zijn er geen extra stimuleringsmiddel nodig. De redenen hiervoor zijn:

- Marktontwikkeling
- Politiek gezien is er geen vraag naar hotels meer
- Er zijn veel bouwplannen over transformatie van kantoren naar studentenhuisvesting

Conclusie van de analyses en expertmeeting

- De meeste benoemde oplossingen worden door de gemeente ingezet
- De transformatie van kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen kan bevorderd worden door:
 - De marktpartijen beter informeren
 - Uitkeren van de resterende erfpacht
 - De gemeente kan de markt aansturen door te vereisen om een deel van het pand realiseren naar geliberaliseerde huurwoningen, waar de gemeente de grondpositie heeft.



Conclusies & aanbevelingen



Conclusies

Eerste deel van de onderzoeksvraag: “Wat zijn de **knelpunten** die bij de transformatie van kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen in Amsterdam naar voren komen?”

Algemene knelpunten:

1. Afwachtende eigenaren
2. Monofunctionele locaties
3. Potentie van leegstaande gebouw
4. Bestemmingsplan
5. Afwaarderen en hoge grondprijzen

Specifieke knelpunten voor het realiseren van dit type huurwoningen:

6. Niet mogelijk convenant afsluiten met de gemeente
7. Transformatie van kantoren naar koopwoningen levert meer op
8. Amsterdamse woningmarkt vraagt ook naar huurwoningen $x > 930$

Conclusies

Tweede deel van de onderzoeksvraag: “Hoe zouden deze **knelpunten weggenomen** kunnen worden door de gemeente Amsterdam? ”

- Financiële stimuleringsmiddel ‘uitkeren van resterende erfpacht’
 - De gemeente wil geen financiële stimuleringsmiddel inzetten.
- Niet alle marktpartijen zijn op de hoogte van de type stimuleringsmiddelen die door de gemeente Amsterdam worden ingezet.
- Waar de gemeente grondpositie op heeft, kan de markt aangestuurd worden door te vereisen om een deel van het pand realiseren naar dit type woningen.

Aanbevelingen aan de gemeente Amsterdam

- **Informereren van de marktpartijen** door meer publicaties of organiseren van bijeenkomsten met de marktpartijen.
- **Uitkeren van de resterende erfpacht** kan ervoor zorgen dat de ontwikkelaars gestimuleerd worden om meer kantoren naar geliberaliseerde huurwoningen te transformeren.
- **Aansturen van de markt** voor het realiseren van geliberaliseerde huurwoningen, waar de gemeente grondpositie heeft.

Aanbevelingen aan de marktpartijen

- Combineren van functies
- Studies/QuickScans verrichten
- Beleggers hoeven niet te wachten op ontwikkelaars
- Overleggen met het lokale bestuur

Aanbevelingen voor het vervolg onderzoek

- Aantal casestudies
- Aantal respondenten
- Onderzoek doen naar het transformeren van leegstaande kantoren naar andere type woningen

Generaliseren

Te generaliseren door andere gemeenten

Knelpunt: niet alle marktpartijen waren op de hoogte over de inzetbare stimuleringsmiddelen

Oplossing: niet te generaliseren door andere gemeenten.

Generaliseren

Niet te generaliseren door andere gemeenten

Knelpunt: 1) Amsterdamse woningmarkt heeft ook vraag naar huurwoningen $x > 930$,
2) transformatie van kantoren naar koopwoningen levert meer op

Oplossing: aansturen van de markt

Randvoorwaarde: indien de vraag naar koopwoningen of huurwoningen $x < 930$ hoog is.

Knelpunt: hoge grondprijzen

Oplossing: uitkeren van resterende erfpacht wanneer de functie wordt gewijzigd.

Randvoorwaarde: indien er sprake is van resterende erfpacht en functie wijziging.



Vragen?

