

State of the State Woningmarkt
Kantorentransformatiepotentie

Amsterdam, 2 juli 2015



Agenda

Introductie

Methodiek

Onderzoeksresultaten

Conclusie



Introductie

State of the State Woningmarkt

- State of the State is een actuele data-analyse van ons land, bedoeld om beleidsmakers en organisaties van bruikbare inzichten te voorzien op het gebied van onderwijs, zorg, woningmarkt en arbeidsmarkt. Deloitte analyseert hiervoor open data in onderlinge samenhang.
- State of the State 2014: Scheefwonen.
- State the State 2015: Transformatiepotentie van leegstaande kantoren.

Scheefwonen in Nederland in kaart

De term 'scheefwonen' wordt gebruikt voor huurders met een relatief hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen. Onze analyse laat zien hoe groot dit probleem is in verschillende gemeenten van Nederland.

Scheefwoners per gemeente
Percentage bewoners van sociale huurwoningen dat meer verdient dan 33.000 euro per jaar.



Introductie

Aanleiding State of the State Woningmarkt 2015

Balans van de
Leefomgeving



PBL Balans van de Leefomgeving 2014

- Aanpassingsopgave wordt belangrijker dan nieuwbouwopgave.
- In sommige regio's is het beter om in te zetten op flexibele en tijdelijke oplossingen dan op grootschalige uitbreidingsnieuwbouw.
- Denk aan de herbestemming en transformatie van leegstaand maatschappelijk en kantoorvastgoed en aan flexibel bouwen.

State of the State 2015 Woningmarkt

- Is transformatie van kantoren naar woningen een volwaardig alternatief voor nieuwbouw?
- Zo ja, waar en in welke mate?

Methodiek

Uitgangspunten

Uitgangspunten

- Zoveel mogelijk openbare informatie als basis, deels op basis van data van Kadaster en NVM.
- Samenspraak met NVM, Kadaster en Rigo voor methodische aanpak
- Verwachte huishoudensgroei 2015 tot 2025 als indicator voor vraag naar woningen.
- Leegstand vanaf 50% in een kantoorgebouw en leegstand langer dan 1 jaar.
- Analyse van de kantorenmarkt op basis van data-analyse.
- Kantoorgebouwen meegenomen met bouwjaar voor 2000.
- Plancapaciteit en huishoudensgroei alleen kwantitatief meegenomen.
- Bij potentie is sloop/nieuwbouw niet meegenomen.
- Geen financiële analyse van de haalbaarheid op pandniveau.
- Geen analyse van de bouwtechnische haalbaarheid op pandniveau.

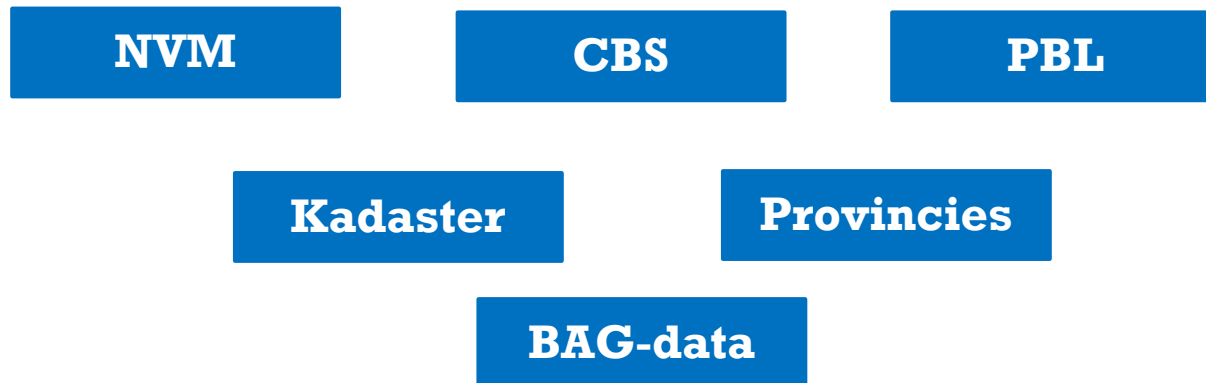


Methodiek

Openbare data als basis

Koppeling van data noodzakelijk

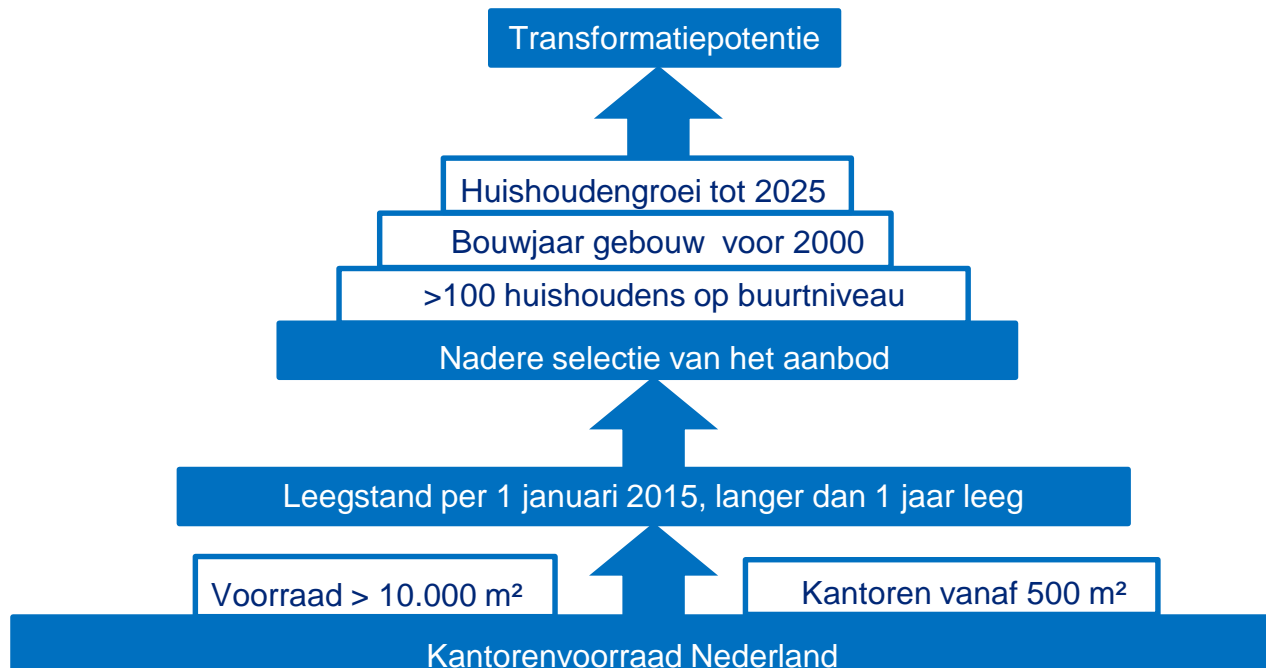
- Wij combineren openbare data van alle gebouwen van Nederland, met gegevens van de NVM (Bak), CBS, het Planbureau voor de Leefomgeving, Kadaster en provincies.
- Analyse op diverse onderwerpen en schaalniveau's
 - Bouwjaar en oppervlakte van de kantoorgebouwen
 - Aanbod van kantoorgebouwen, naar leeftijd, oppervlakte en type locatie
 - Bewoonbaarheid op locatieniveau
 - Huishoudensgroei per gemeente en Nederland
 - Bestaande plancapaciteit



Methodiek

Selectie gemaakt van het aanbod

- Statistiek van de kantorenmarkt van Nederland als vertrekpunt: cijfers NVM en Rudolf Bak: 258 gemeenten met voorraad > 10.000 m² bvo en kantoorgebouwen vanaf 500 m²
- Ligging van dit aanbod in buurten met meer dan 100 huishoudens.
- Kantoren met bouwjaar vóór het jaar 2000, meer dan 50% leeg en leegstand duurt langer dan 1 jaar.
- Huishoudensgroei in deze gemeenten tussen nu en 2025.



Methodiek

Veronderstellingen

Minimale omvang voorraad 10.000 m² en gebouwen vanaf 500 m²

- Statistiek van de kantorenmarkt is ingericht op deze definities. BAG gegevens koppelen aan marktgegevens leidt tot onzuiverheden in de database die, binnen het bereik van het onderzoek, niet opgelost konden worden.
- Het deel van de kantorenvoorraad onder de 500 m² heeft ook transformatiepotentie. Door aard en omvang vaak relatief eenvoudig om te zetten naar woningen. In aantal gevallen wordt daarmee de oorspronkelijke functie weer in ere hersteld. Naar verwachting kwantitatief marginaal voor wat betreft het potentiële aantallen woningen.



[PDF Dierenasiel "De Kattenmand" Hoogaarslaan 81A ... - Xs4all](#)
[www.xs4all.nl/~ears4uzz/Misty.pdf](#) - Translate this page
Misty, Dierenasiel "De Kattenmand" Hoogaarslaan 81A 2957 EK Nieuw-Lekkerland
Tel: 1804-681591 <http://www.dekattenmand.nl> Email: ...



Bouwjaar voor 2000

- Kantoorgebouwen met enige leeftijd komen in aanmerking voor transformatie, o.a. vanuit boekwaarde perspectief.

Methodiek

Veronderstellingen

Meer dan 100 huishoudens in de buurt

- Een kantoorgebouw dat in de buurt van woningen staat heeft, naar onze inschatting, potentie om ook in aanmerking te komen voor bewoning.
- Solitaire kantoorwijken en/of clusters van kantoorgebouwen worden uitgesloten. Ook kantoren die tussen industriële gebouwen etc. staan worden op deze manier uitgesloten.
- Van deze groep gebouwen die worden uitgesloten kan een aantal mogelijk wel voor transformatie naar woningen in aanmerking komen. Hiervoor is nadere analyse noodzakelijk.

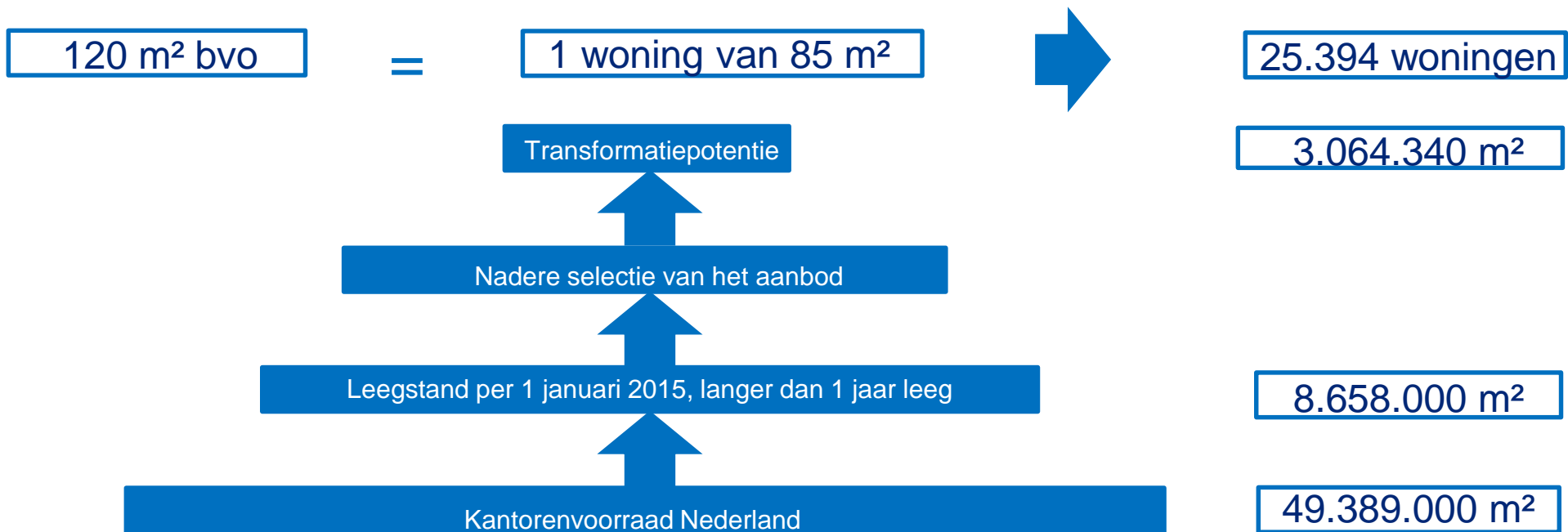
Huishoudensgroei tot 2025

- Als indicator voor de kwantitatieve woningvraag is de geprognosticeerde groei van het aantal huishoudens in een gemeente op middellange termijn (2025) als uitgangspunt genomen.
- Kwalitatieve vraag analyse is niet meegenomen.

Onderzoeksresultaten

Transformatiepotentie slechts ca. 5% van de landelijke woningbehoefte

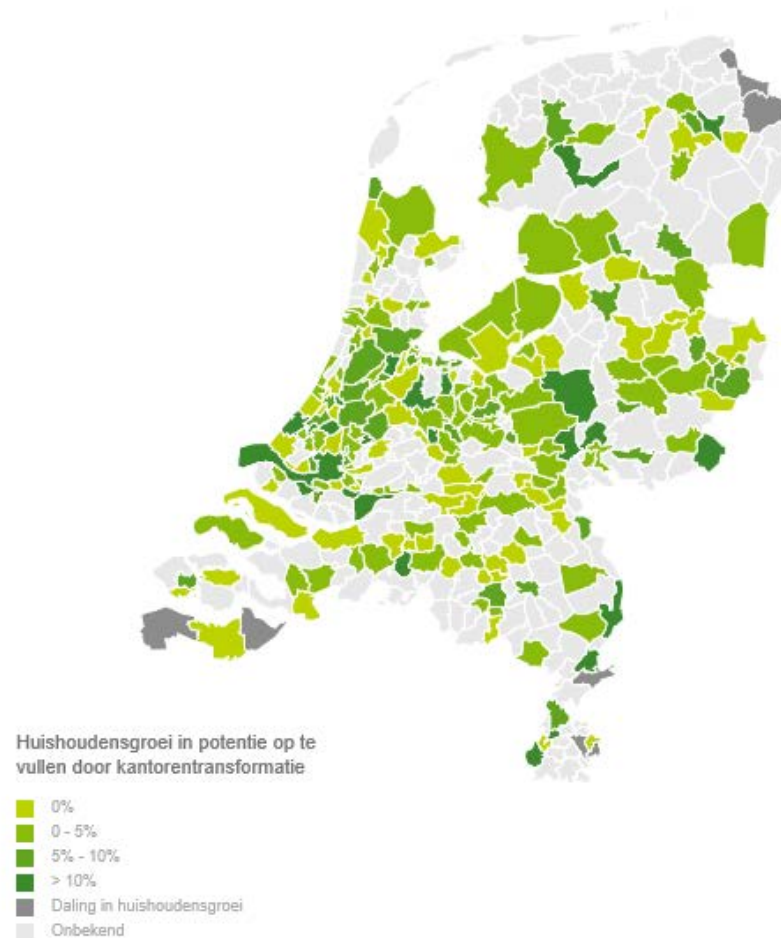
- Circa 35% van het aanbod van kantoren per 1 januari 2015 is gelegen in buurten met meer dan 100 huishoudens, is ouder dan 15 jaar en is gelegen in gemeenten met een voorziene huishoudensgroei tot 2025.
- Voor dit deel is er potentie om getransformeerd te worden tot woningen. Het gaat dan om circa 25.000 woningen op een behoefte in de onderzochte gemeenten van ca. 490.000 woningen tot 2025. Twee derde van de transformatiepotentie is van toepassing op gebouwen die niet geheel leeg, maar voor 50% leeg staan. Hier zal dus eerst uitplaatsing van huurders moeten plaatsvinden.



Onderzoeksresultaten

Transformatiepotentie in totaal ca 5% van woningbehoefte in onderzochte gemeenten

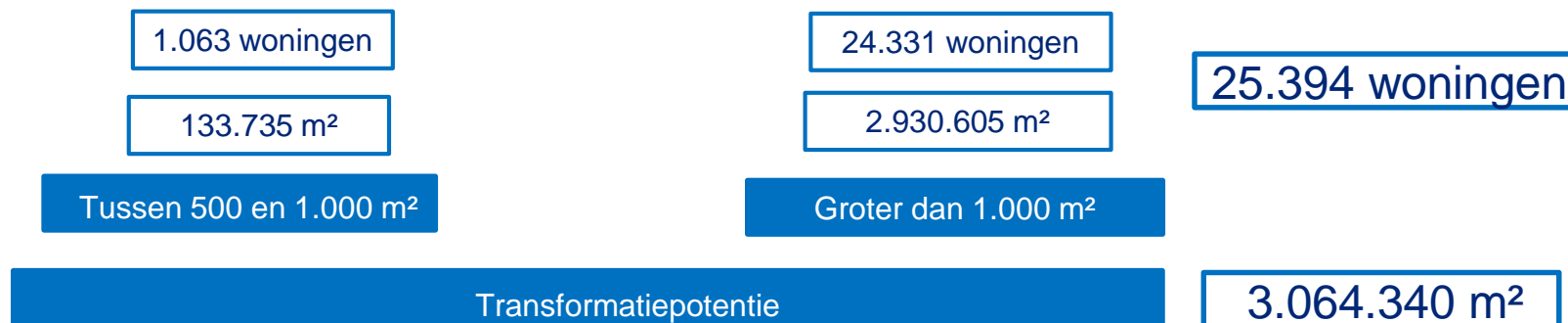
- Circa 5% van de langjarige huishoudensgroei in de onderzochte gemeenten kan worden opgevangen door transformatie van kantoren.



Onderzoeksresultaten

Merendeel transformatiepotentie zit in gebouwen die niet volledig leeg staan

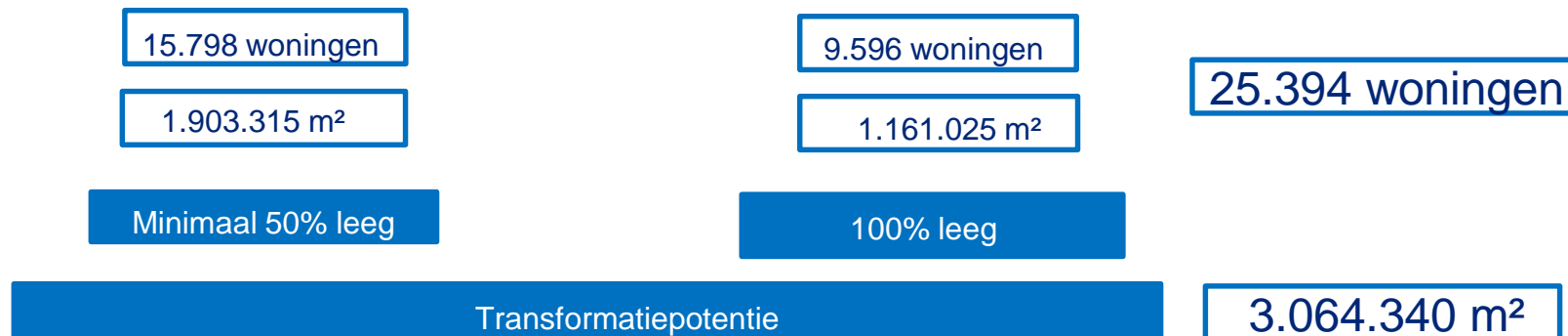
- De transformatiepotentie is verdeeld over 1.311 gebouwen
- Circa 5% van de geselecteerde transformatiepotentie heeft betrekking op gebouwen tussen de 500 en 1.000 m²
- De overige 95% heeft betrekking op gebouwen groter dan 1.000 m².
- Van de 2,9 mln vierkante meter leegstand in gebouwen groter dan 1.000 m² heeft 1,9 mln vierkante meter betrekking op gebouwen die niet voor 100% leeg staan maar voor minimaal 50%. Die gebouwen zijn dus pas op termijn transformeerbaar omdat daar eerst actieve herplaatsing nodig is. Daarbij is geabstraheerd van financiële haalbaarheid.



Onderzoeksresultaten

Directe transformatiepotentie

- De directe transformatiepotentie heeft betrekking op circa 9.600 woningen (kantoren die geheel leeg staan langer dan een jaar). Circa 40% van de transformatiepotentie kan op de korte termijn ingezet worden.
- Bij de gebouwen die voor 50% leegstaan is inzicht in de afloop van het huurcontract relevant. Door uit te gaan van huurcontracten van 5 jaar kunnen op de middellange termijn ca. 16.000 woningen worden gerealiseerd door transformatie van kantoren.
- Door inzet van stedelijke herverkaveling (eigendomsruil) kunnen panden mogelijk sneller worden leeggemaakt ten behoeve van de transformatie.



Onderzoeksresultaten

Verdeling over het land; bij helft van de gemeenten met grootste transformatiepotentie is huishoudensgroei groter dan bestaande plancapaciteit

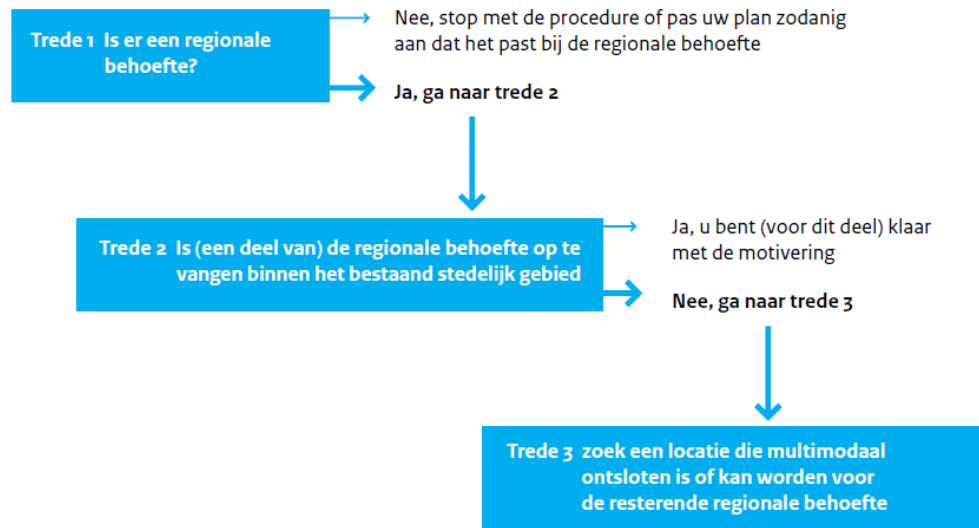
- In de onderzochte gemeenten met transformatiepotentie is de totale huishoudensgroei tot 2025 circa 490.000. Van deze totale behoefte kan ca. 5% worden opgevangen uit kantorentransformatie maar bij sommige gemeenten kan dat oplopen tot wel 25%.
- Bij een veronderstelde behoefte aan appartementen van 25% zal de vraag naar appartementen circa 120.000 bedragen. Van deze vraag kan in potentie 20% worden opgevangen door transformatie van bestaande leegstaande kantoorgebouwen in plaats van nieuwbouw van appartementen.
- De gesignaleerde transformatiepotentie is voor 60% geconcentreerd in de provincies Zuid-Holland en Noord-Holland. In 150 gemeenten is transformatiepotentie van kantoren gesignaleerd.
- Circa 80% van de transformatiepotentie is verdeeld over 30 gemeenten. Bij 15 van deze gemeenten is de huidige plancapaciteit groter dan de veronderstelde huishoudensgroei. Transformatie van kantoren kan in deze gemeenten mogelijk concurrerend zijn met de bestaande plannen. Daarbij is uitgegaan van door provincies aangegeven plancapaciteit bij gemeenten, zowel harde als zachte capaciteit. Mogelijk is in die plancapaciteit al een deel van de transformatiepotentie meegenomen. Dit zou nader verdiepend onderzoek vergen.

Provincie	Transformatiepotentie in # woningen
Zuid-Holland	9.200
Noord-Holland	6.200
Gelderland	2.300
Utrecht	2.100
Noord-Brabant	1.900
Overijssel	1.100

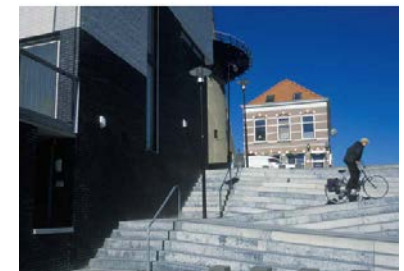
Onderzoeksresultaten

Transformatiepotentie van kantoren versus de ladder voor duurzame verstedelijking

- Ladder voor Duurzame verstedelijking moet vanaf 1 oktober 2012 verplicht toegepast worden bij elk nieuw bestemmingsplan:
 1. **Behoefte:** voorzien in behoefte binnen regio (kwalitatief en kwantitief)
 2. **Binnen of buiten stedelijk:** Kan ruimte worden **gemaakt of gevonden** binnen bestaand stedelijk gebied
 3. **Bereikbaar met meerdere modaliteiten:** Nieuwe locatie: dan een locatie die **passend** is of wordt ontsloten door verschillende vervoerswijzen
- In gemeenten met meer plancapaciteit dan huishoudensgroei kan transformatiepotentie van kantoren mogelijk leiden tot belangentegenstellingen, mede als gevolg van de ladder voor duurzame verstedelijking.



Handreiking
Ladder voor duurzame verstedelijking



© 2015 Deloitte The Netherlands

Conclusies

Eenderde van leegstaande kantoren kan worden getransformeerd naar woningen. Daarmee kan in totaal ca. 5% van de woningbehoefte in de onderzochte gemeenten worden opgevangen.

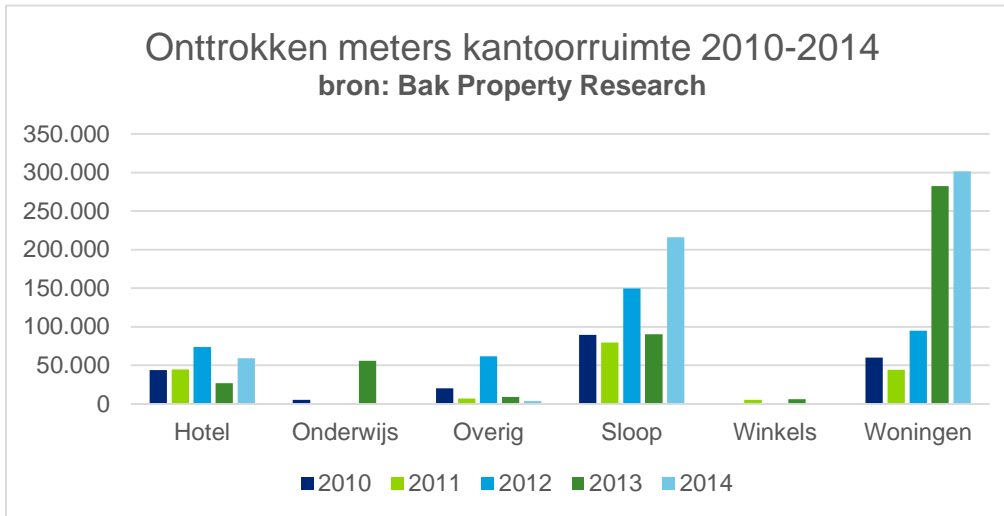
- Een derde van de leegstaande kantoren kan worden getransformeerd naar woningen op basis van onderzoek op buurtniveau. Dat zijn leegstaande kantoren (langer dan 1 jaar meer dan 50% leegstand), meer dan 15 jaar oud, en in de nabijheid van bestaande woningen. Geen rekening is gehouden met mogelijke sloop/nieuwbouw of gebiedsgerichte herontwikkeling.
- Circa 5% van de huishoudensgroei van de onderzochte gemeenten kan door transformatie van leegstaande kantoren worden opgevangen. In sommige gemeenten kan dat percentage oplopen tot wel 25%. Daarvoor is bij tweederde van deze transformatiepotentie eerst nog actieve uitplaatsing en concentratie van zittende huurders nodig. Er is nog geen rekening gehouden met financiële (on)haalbaarheid van transformatie voor de vastgoedeigenaar.
- Als naar de kwalitatieve woningbehoefte wordt gekeken is in de onderzochte gemeenten nog behoefte aan ca. 120.000 appartementen. Hiervan kan ca. 25% van de behoefte uit kantorentransformatie komen.
- Een derde van de transformatiepotentie is mogelijk concurrerend met bestaande (harde en zachte) plancapaciteit. Hierdoor kan mogelijk belangentegenstelling ontstaan tussen maatschappelijke en financiële belangen bij een gemeente.

Resultaten uit het verleden NVM

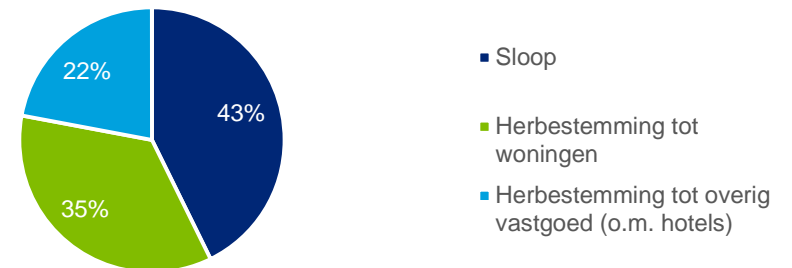
Woningbouw op kantoorlocaties

Onttrekkingen aan de voorraad, 2005-2014 (NVM)

Totaal onttrokken aan de kantorenvoorraad in de periode



Totaal onttrokken aan de kantorenvoorraad in de periode 2005-2014: 2.618.000 m²



Resultaten uit het verleden RIGO

Woningbouw op kantoorlocaties

Analyse RIGO in opdracht van Noordvleugel

- Doel: waar heeft de transformatie naar woningen plaatsgevonden?
- Aantal nieuwe woningen in 2014 (definitie CBS) naar de voormalige functie (Noord-Holland, Utrecht en Flevoland).
- Transformatie heeft relatief veel binnen de oudere binnensteden plaatsgevonden en relatief weinig in groeikernen.

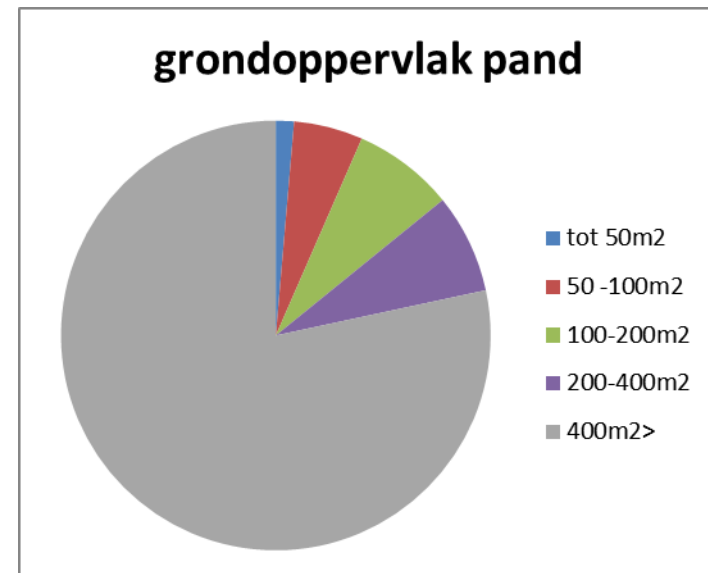
kantoorfunctie	1.540	30%
bijeenkomstfunctie	211	4%
gezondheidsfunctie	1.135	22%
industriefunctie	428	8%
logiesfunctie	156	3%
onderwijsfunctie	111	2%
sportfunctie	54	1%
winkelfunctie	506	10%
overige gebruiksfunctie	969	19%
totaal *	5.110	100%

* Exclusief herstructurering (verbouw en sloop nieuwbouw van woningen)

RIGO research bewerking: CBS methodiek woningtoevoegingen, BAG2012, BAG2015

- Van de toevoegingen aan de voorraad; 8% op kantoorlocaties

nieuwbouw	11.793	
overige toevoegingen	8.498	
totaal	20.291	
transformatie kantoren	1.540	8%



Bron: RIGO research

Bronvermelding en uitgangspunten

Bronvermelding en uitgangspunten

Huishoudensgroei 2015-2025

Bron: Planbureau voor de Leefomgeving 2013, huishoudenontwikkeling per gemeente.

Leegstand kantoren

Bron: NVM en Rudolf Bak, kantoren in cijfers 2014

Plancapaciteit 2015-2025

- Bronnen: databestanden, capaciteitsoverzichten, voorraadprognoses en (regionale) woonvisies van provinciale websites (N-Holland, Utrecht, Overijssel, N-Brabant, Limburg) en provinciale medewerkers (Z-Holland).
- Voor zover de beschikbare data dit toeliet is de netto plancapaciteit gehanteerd, dat wil zeggen de plancapaciteit na correctie voor de te slopen woningen.
- Waar de plancapaciteit niet voor de betreffende periode beschikbaar was is naar rato van het aantal jaren gestandaardiseerd naar 2015-2025. Bij de Noord-Brabantse gemeenten is geen periode opgegeven voor de plancapaciteit. De opgegeven plancapaciteit is volledig meegenomen bij de standaardisatie naar 2015-2025.
- Er is geen rekening gehouden met planuitval of het 'uitfaseren' van plannen. Een aantal gemeenten heeft blijkens de opgaven plancapaciteit een beperkt aantal plannen liggen voor de periode na 2020. In die gevallen is zelfs een toename in plannen denkbaar, in het bijzonder bij de gemeenten met ondercapaciteit (Den Haag, Utrecht, etc.). Uitgegaan is van de huidige aanbodprognose, ofwel de opgegeven plancapaciteit.

Bronvermelding en uitgangspunten

Aantal huishoudens per buurt:

- Bron: CBS

Saldo plancapaciteit minus huishoudensgroei

- Dit saldo geeft een indicatie van de vraag/aanbod-verhouding, waarbij niet is gedifferentieerd naar typen vraag ('kwalitatieve vraag') en typen aanbod ('woonmilieus en woningtypen').

Saldo plancapaciteit minus huishoudensgroei

- Dit saldo geeft een indicatie van de vraag/aanbod-verhouding, waarbij niet is gedifferentieerd naar typen vraag ('kwalitatieve vraag') en typen aanbod ('woonmilieus en woningtypen').

Saldo plancapaciteit plus transformatiepotentie minus huishoudensgroei

- Aanname is dat de berekende transformatiepotentie van leegstaande kantoren geen doublures kent met de 'reguliere' plancapaciteit als opgegeven door de gemeenten, ofwel dat er in de regel geen bestaande plannen zijn voor transformatie of herontwikkeling van deze kantoren.

Contactgegevens

- Deloitte:

Frank ten Have, partner 088- 2882462 of ftenhave@deloitte.nl en Jan-Willem Santing, Senior Consultant, 088-2888984 of jsanting@deloitte.nl

- NVM:

Roeland Kimman, media en woordvoering, 030-6085185 of kimman@nvm.nl

- Kadaster:

Michiel Pellenbarg, senior. adviseur Kadaster Maatwerk & Advies, 088- 1834597 of michiel.pellenbarg@kadaster.nl



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as “Deloitte Global”) does not provide services to clients. Please see www.deloitte.nl/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte’s more than 210,000 professionals are committed to becoming the standard of excellence.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the “Deloitte network”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.