



Gemeente Amsterdam

Ontwikkelingsbedrijf

Afdelingen Vastgoedadvisering en Regie Productie

De financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting

Onderzoeksrapport

Sjoerd Ooms
Liesbeth Steetskamp

Oktober 2011
Uitgevoerd in opdracht van de Kantorenloods,
Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

Inhoud

1	Samenvatting	3
2	Inleiding	4
3	Factoren financiële haalbaarheid	7
3.1	Verschillende vormen studentenhuisvesting	7
3.2	Huurprijs	8
3.2.1	Puntenstelsel en geliberaliseerde huur	8
3.2.2	Huisvestingsvergunning en vrije sector	8
3.2.3	Kamergewijze verhuur	9
3.2.4	Huurtoeslag en gemiddelde huur	9
3.2.5	Verhouding gbo / bvo	10
3.2.6	Aanpassing puntenstelsel in schaarstegebieden	10
3.3	Stichtingskosten	11
3.3.1	Bouwregelgeving	11
3.3.2	Stichtingskosten referentiekantoor	11
3.3.3	Huurprijzen bij referentiekantoor	13
3.4	Aankoopprijs / boekwaarde	14
3.5	Exploitatietermijn	14
3.6	Overige factoren	15
4	Berekeningen financiële haalbaarheid	17
4.1	Berekeningen	18
4.1.1	Afwaarderen	18
4.1.2	Lagere stichtingskosten	19
4.1.3	Hogere huren	21
5	Conclusies en overwegingen	22
6	Bijlage: indicatie huurprijzen	26

1 Samenvatting

Zowel vanuit de markt als de maatschappij en de politiek is er de wens om leegstaande kantoren in Amsterdam te transformeren naar huisvesting voor studenten. Dat dit in de praktijk niet of nauwelijks van de grond komt heeft er onder meer mee te maken dat de spelers op de kantorenmarkt onbekend zijn met woningbouw, met de bouwtechnische- en bestemmings(on)mogelijkheden en met financiële belemmeringen. Dit onderzoek geeft meer inzicht in de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting.

Er is een analyse gemaakt van de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting. Aan de kostenzijde zijn dat de verbouwkosten en de aankoopprijs of boekwaarde van het pand. De opbrengsten van studentenhuisvesting zijn meestal de huurinkomsten, die worden bepaald door het puntenstelsel.

De gemeente Amsterdam wil de discussie over de waardering van vastgoed op gang brengen. Dit onderzoek laat zien wat een pand nog waard is als het niet meer als kantoor wordt gebruikt maar getransformeerd wordt naar studentenhuisvesting. Voor de verbouwkosten is in dit onderzoek gebruik gemaakt van een referentiekantoor in Amsterdam die op reguliere wijze verbouwd wordt. Dit onderzoek laat zien wat de mogelijke invloed van kostenverlagende bouwconcepten is op de financiële haalbaarheid van transformatie. Volledigheidshalve wordt in dit onderzoek ook de vraag beantwoord hoe hoog de huur zou moeten zijn om transformatie naar studentenhuisvesting haalbaar te maken.

In een aantal voorbeeldberekeningen zijn voor de betrokken factoren verschillende waarden ingevuld. Zo is inzichtelijk gemaakt wanneer bij welke scores waar transformatie naar studentenhuisvesting financieel technisch haalbaar kan worden. De belangrijkste factoren en conclusies zijn:

- Als wordt afgewaardeerd tot onder € 100 per m² bvo (tegenover een actuele boekwaarde van circa € 1.500 per m² bvo) is transformatie naar studentenhuisvesting financieel haalbaar;
- Als wordt afgewaardeerd tot € 0,- in combinatie met lagere bouwkosten wordt transformatie naar studentenhuisvesting haalbaar bij een termijn van 5 - 10 jaar;
- De realisatie en kamergewijze verhuur van een vierkamerappartement is financieel gunstiger is dan de twee reguliere vormen van studentenhuisvesting;
- De maximale huurprijs is afhankelijk van het voorzieningenniveau van een woning / kamer. Niet alle voorzieningen zijn relevant voor studenten;
- Transformatie is niet een oplossing is voor de totale leegstand. Voor een deel van de leegstaande kantoren zal uiteindelijk geen andere oplossing bestaan dan slopen.

Het in het onderzoek gebruikte rekenmodel is beschikbaar op de website van de Kantorenloods van de gemeente Amsterdam. Partijen die zich bezighouden met transformatie naar studentenhuisvesting worden uitgenodigd om aan de hand van eigen voorbeeldberekeningen het inzicht in de financiële haalbaarheid verder te vergroten.

2 Inleiding

De Amsterdamse kantorenmarkt kampt met forse leegstand. Het aanbod in de bestaande markt overstijgt de vraag. De verwachting is dat de toekomstige behoefte deze leegstand niet zal opheffen. De gemeente Amsterdam probeert de kantorenmarkt weer gezond te krijgen door enerzijds de planvoorraad te beperken en anderzijds door transformatie te stimuleren en te faciliteren. Hiertoe is de Kantorenloods aangesteld, die gesprekken voert met marktpartijen en vraag en aanbod bij elkaar brengt.

Eigenaren van leegstaande kantoren realiseren zich steeds vaker dat transformatie naar een andere bestemming een goed alternatief is voor leegstand. De bekende opties zijn de realisatie van hotels, broedplaatsen en studentenhuisvesting. Er zijn in Amsterdam succesvolle voorbeelden van transformatieprojecten naar hotels en broedplaatsen. Transformatie naar studentenhuisvesting blijkt lastiger in de praktijk. De vraag naar huisvesting voor studenten is in Amsterdam echter onverminderd groot en de Kantorenloods spreekt geregeld eigenaren en initiatiefnemers die kansen zien in transformatie naar studentenhuisvesting. Ook de gemeente zet in op het toevoegen van woonplekken voor studenten in Amsterdam: 9.000 in collegeperiode 2010-2014.

De gemeente Amsterdam kent een flinke transformatieopgave en heeft tevens de ambitie om meer studentenhuisvesting te realiseren.

Zowel vanuit de markt als de maatschappij en de politiek is er de wens om leegstaande kantoren in Amsterdam te transformeren naar huisvesting voor studenten. Waarom komt dit in de praktijk dan niet of nauwelijks van de grond? Dit heeft er mee te maken dat de spelers op de kantorenmarkt onbekend zijn met woningbouw. Ook bouwtechnische- en bestemmingsmogelijkheden van een pand zijn essentieel voor de slagingskans van een transformatieproject. De Kantorenloods ervaart in de gesprekken die hij voert met marktpartijen dat het met name financiële belemmeringen zijn die ervoor zorgen dat transformatieprojecten ondanks de wil van verschillende partijen toch niet goed van de grond komen. Dit onderzoek heeft als doel meer inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting.

Het doel van dit onderzoek is inzicht geven in de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting.

Voor ieder kantoorpand zal apart onderzocht moeten worden wat de (on)mogelijkheden zijn voor transformatie. Is er voldoende vraag naar de woningen en zijn er bouwtechnisch en in het bestemmingsplan niet teveel belemmeringen, dan zal het financiële plaatje gemaakt moeten worden: wegen de kosten op tegen de opbrengsten? In het volgende hoofdstuk zijn de belangrijkste factoren beschreven die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van transformatie. Aan de kostenzijde zijn dat vooral de verbouwingkosten en de aankoopprijs of boekwaarde van het pand. De opbrengsten van studentenhuisvesting zijn meestal de huurinkomsten.

De vastgoedprijzen van kantoren in Amsterdam zijn als gevolg van de financiële crisis al gedaald. De vraag is hoe ver de prijzen moeten zakken om transformatie mogelijk te maken. De gemeente Amsterdam wil de discussie over de waardering van vastgoed op gang brengen en voert hierover gesprekken met taxateurs, accountancy en toezichthouders (de Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountant, Autoriteit Financiële Markten, De Nederlandse Bank). Deze partijen willen meer transparantie. Dit onderzoek laat zien wat een pand nog waard is als het niet meer als kantoor wordt gebruikt maar getransformeerd wordt naar studentenhuisvesting.

Voor de verbouwingkosten wordt in dit onderzoek gebruik gemaakt van een referentiekantoor in Amsterdam die op reguliere wijze verbouwd wordt. De Kantorenloods wordt echter geregeld benaderd door initiatiefnemers die claimen met creatieve en innovatieve concepten de bouwkosten te kunnen verlagen. De vraag is welke invloed dat heeft op de financiële haalbaarheid van transformatie.

De opbrengsten van studentenhuisvesting zijn meestal de huurinkomsten waarvan de hoogte wordt bepaald door het puntenstelsel. Volledigheidshalve wordt in dit onderzoek ook de vraag beantwoord hoe hoog de huur zou moeten zijn om transformatie naar studentenhuisvesting haalbaar te maken.

Dit onderzoek naar de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting geeft antwoord op de volgende vragen:

- **Welke factoren zijn van invloed op de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting?**
- **In hoeverre is transformatie naar studentenhuisvesting financieel haalbaar?**
 - o **Wat moet de aankoopprijs of boekwaarde zijn?**
 - o **Hoeveel kan er geïnvesteerd worden voor de verbouwing?**
 - o **Hoe hoog zou de huur moeten zijn?**

In hoofdstuk 2 zijn de belangrijkste factoren beschreven die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van transformatie: de aankoopprijs of boekwaarde van het pand, de verbouwingkosten, de opbrengsten en de exploitatietermijn. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens berekend in hoeverre transformatie naar studentenwoningen financieel haalbaar is. Voor de verschillende factoren worden in een aantal voorberekeningen verschillende waarden ingevuld. Deze waarden zijn deels gebaseerd op een referentiekantoor in Amsterdam en deels op theorie. Het kan goed zijn dat de lezer van dit onderzoek van mening is dat andere waarden gebruikt moeten worden. Het in dit onderzoek gebruikte rekenprogramma is daarom ook beschikbaar op de website van de Kantorenloods. Partijen kunnen hier met voorbeeldberekeningen laten zien welke invloed hun concept heeft op de financiële haalbaarheid van transformatie.

Via het online rekenprogramma op www.amsterdam.nl/kantorenloods kunnen partijen reageren op het onderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van de Kantorenloods van de gemeente Amsterdam en afgestemd met het Gemeentebreed Transformatieteam, de programmamanager jongeren- en studentenhuisvesting en de dienst Wonen, Zorg en Samenleven.

3 Factoren financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de factoren beschreven die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting, te weten: huurprijs van de studentenwoningen (opbrengsten), stichtingskosten (verbouwingskosten), aankoopprijs / boekwaarde van het kantoor, exploitatietermijn en een aantal overige factoren zoals exploitatiekosten, restwaarde en inflatie.

De belangrijke actoren in dit verband zijn de gemeente, het rijk en de marktpartijen. Gemeente en rijk bepalen door wet- en regelgeving de maximale huurprijs (puntenstelsel) en deels de verbouwingskosten (eisen Bouwbesluit). De kantooreigenaren bepalen de verkoopprijs van hun kantoor (dan wel de boekwaarde), de gewenste restwaarde en de exploitatietermijn.

Voorafgaand aan de beschrijving van de genoemde factoren wordt eerst uitgelegd welke verschillende vormen van studentenhuisvesting er gerealiseerd kunnen worden in een leegstaand kantoor.

3.1 Verschillende vormen studentenhuisvesting

Bij transformatie van een kantoor naar studentenhuisvesting is het in principe mogelijk de volgende drie vormen van studentenhuisvesting te realiseren:

- 1 zelfstandige studentenwoningen
- 2 onzelfstandige studenteneenheden
- 3 'normale' appartementen verhuren aan studenten

Zelfstandige studentenwoningen zijn kleine appartementen geschikt voor één persoon. De woningen hebben een eigen keuken en sanitaire voorzieningen. Onzelfstandige studenteneenheden zijn 'kamers', waarbij de studenten voorzieningen delen. Zelfstandige studentenwoningen en onzelfstandige studenteneenheden zijn de reguliere vormen van studentenhuisvesting. Een derde optie bij transformatie is de realisatie van 'normale' appartementen die verhuurd worden aan studenten. Bijvoorbeeld een vierkamerappartement waar drie studenten ieder een kamer huren en een woonkamer en voorzieningen delen. Dit komt dus feitelijk neer op de verhuur van drie onzelfstandige eenheden. Deze optie komt in Amsterdam in de praktijk vrijwel niet voor, omdat wet- en regelgeving dit in veel gevallen niet toelaten. In de volgende paragraaf wordt dit onder 'huurprijs' nader uitgelegd.

De mogelijkheid om in een leegstaand kantoor appartementen te realiseren die (kamergewijs) verhuurd kunnen worden aan studenten, wordt in dit onderzoek als optie meegenomen. Het is namelijk interessant om de financiële haalbaarheid van deze optie te vergelijken met de financiële haalbaarheid van de realisatie van reguliere studentenhuisvesting. Bovendien biedt de realisatie van appartementen bij transformatie ook andere mogelijkheden voor de toekomst, omdat de woningen ook geschikt zijn voor doelgroepen zoals gezinnen en starters.

De kamergewijze verhuur van grotere, meerkamer appartementen aan studenten komt in Amsterdam vrijwel niet voor. Ter vergelijking met de reguliere studentenhuysvesting wordt in dit onderzoek de financiële haalbaarheid van deze optie wel in kaart gebracht.

3.2 Huurprijs

3.2.1 Puntenstelsel en geliberaliseerde huur

Bij de transformatie van een leegstaand kantoor naar woningen worden de opbrengsten bepaald door de huurinkomsten. Er is een verschil tussen huurwoningen die wel en huurwoningen die niet geliberaliseerd zijn. De maximale (kale) huur van een woning wordt in eerste instantie berekenend via het woningwaarderingstelsel, ook wel puntensysteem genoemd. Een hogere kwaliteit van de woning, grotere oppervlakte of extra voorzieningen leveren meer punten op. Het aantal punten is gekoppeld aan de hoogte van de huur, hoe meer punten hoe hoger de huur. Er geldt een apart puntenstelsel voor zelfstandige woningen en voor onzelfstandige eenheden.

Wanneer de huur van een zelfstandige woning volgens het puntenstelsel uitkomt boven € 652,52,-¹ (140 punten of meer) is de woning geliberaliseerd. Voor een geliberaliseerde woning geldt dat de huurder en verhuurder zelf de huurprijs bepalen en waarbij geen maximum geldt. Onzelfstandige eenheden zijn nooit geliberaliseerd.

3.2.2 Huisvestingsvergunning en vrije sector

Het woningwaarderingstelsel en de liberalisatiegrens zijn onderdeel van landelijke wetgeving (huurrecht). In Amsterdam geldt daarnaast dat huurwoningen met een huur volgens het puntenstelsel van € 554,76 of meer (120 punten of meer) in de zogenoemde 'vrije sector' vallen. Niet te verwarren met de geliberaliseerde sector (huurwoningen met meer dan 140 punten). Voor huurwoningen in de vrije sector is geen huisvestingsvergunning vereist.² Voor huurwoningen tot en met een huur van € 554,76 (120 punten) moet de verhuurder van de gemeente een huisvestingsvergunning krijgen. De huurder(s) van de woningen waarvoor een huisvestingsvergunning verplicht is, moeten voldoen aan de volgende eisen:

- minimaal 18 jaar oud.
- Nederlandse nationaliteit (of de nationaliteit van een land van de Europese Unie (EU) of de nationaliteit van een land van de Europese Economische Ruimte (EER) of in bezit een geldige verblijfsvergunning).
- binding aan de regio Amsterdam of aan Almere.
- belastbare gezinsinkomen mag niet hoger zijn dan € 38.150 voor woningen in particulier bezit met een huur tot € 418,- en € 33614,- voor woningen van corporaties met een huur tot € 652,52,-.
- het woonoppervlak van de woning mag niet te groot zijn:
 - huishoudens van één of twee personen: maximaal 59 m²
 - huishoudens van drie of vier personen: maximaal 79 m²

¹ Liberalisatiegrens per 1 januari 2011.

² Volgens de Regionale huisvestingsverordening 2011.

- huishoudens van vijf of meer personen: geen beperkingen

Voor de relatief kleine en eenvoudige studentenwoningen en -eenheden geldt over het algemeen een niet-geliberaliseerde huur volgens het puntenstelsel en is een huisvestingsvergunning verplicht. Dat laatste is geen probleem omdat studenten in principe voldoen aan alle eisen voor een huisvestingsvergunning. Grotere, meerkamerappartementen vallen al snel in zowel de vrije als geliberaliseerde sector. De verhuurder hoeft geen huisvestingsvergunning aan te vragen en is vrij om de hoogte van de huur vast te stellen.

3.2.3 Kamergewijze verhuur

Volgens Amsterdamse regelgeving is het niet mogelijk om woningen waarvoor een huisvestingsvergunning verplicht is, kamergewijs te verhuren³. Voor appartementen in de vrije sector geldt dit verbod niet. Dat kamergewijze verhuur van appartementen in de vrije en in de geliberaliseerde sector in de praktijk niet veel voorkomt, komt doordat een zogenoemde 'woningontrekkingsvergunning' verplicht is om een appartement om te zetten naar onzelfstandige eenheden.

Van belang voor dit onderzoek is het feit dat kamergewijze verhuur van appartementen in de vrije en geliberaliseerde sector aan studenten volgens wet- en regelgeving in principe wel mogelijk is. Bij transformatie gaat het bovendien om een nieuwe situatie waarbij woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Het is dus de vraag of een ontrekkingvergunning ook daadwerkelijk nodig is.

Voor de berekening van de maximale huurprijs van de kamers in een appartement geldt het puntenstelsel voor onzelfstandige eenheden. Iedere huurder, student in dit geval, heeft dan een eigen contract. De mogelijkheid om het gehele appartement te verhuren aan één hoofdhuurder wordt in dit onderzoek niet meegenomen, omdat de medehuurlers in dat geval afhankelijk zijn van de hoofdhuurder. Zegt hij de huur op of eindigt zijn huurcontract (bijvoorbeeld omdat hij is afgestudeerd⁴) dan moeten ook de andere studenten hun kamer verlaten.

3.2.4 Huurtoeslag en gemiddelde huur

Voor nieuw gebouwde onzelfstandige studenteneenheden is de huurtoeslag in 1997 afgeschaft (met uitzondering van specifiek aangewezen complexen). Voor zelfstandige huurwoningen (niet vrije sector) geldt dat huurders van 23 jaar of ouder in aanmerking komen voor huurtoeslag en jongeren tot 23 jaar alleen bij een rekenhuur volgens het puntenstelsel van maximaal € 361,66,- per maand. De rekenhuur is de kale huur plus de servicekosten, zoals de kosten voor energie en water en het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten. Voor de bepaling van huurtoeslag mogen huurders maximaal € 48,- voor servicekosten optellen bij de kale maandhuur⁵.

³ Volgens de Regionale huisvestingsverordening 2011.

⁴ Met een speciaal huurcontract voor studenten, het campuscontract, is het voor een verhuurder mogelijk de huurovereenkomst te beëindigen na afstuderen van de huurder.

⁵ www.belastingdienst.nl

Uit onderzoek blijkt dat in de Amsterdamse praktijk de gemiddelde rekenhuur (dus inclusief servicekosten) van zelfstandige studentenwoningen € 312,- per maand is.⁶ De gemiddelde rekenhuur van onzelfstandige studenteneenheden in Amsterdam is € 231,- per maand.

In dit onderzoek naar de financiële haalbaarheid van studentenhuisvesting bij transformatie wordt gerekend met de kale huur, dus exclusief servicekosten en eventuele huurtoeslag.

3.2.5 Verhouding gbo / bvo

De maximale huurprijzen van studentenwoningen en –eenheden worden bepaald door het puntenstelsel. Bij de nieuwbouw van studentenwoningen en -eenheden kan berekend worden bij welke maatvoering (oppervlakte van de woning) en voorzieningenniveau de verhouding tussen kosten en opbrengsten het meest gunstig is. Bij transformatie van een kantoor naar woningen bepalen de stramienmaat van het gebouw en de plaats van de ramen en de draagconstructie in grote mate hoe de nieuwe indeling zal zijn. De oppervlakten van de woningen / kamers en daarmee de huuropbrengst is bij transformatie dus afhankelijk van de (on)mogelijkheden van het bestaande pand.

De verhouding tussen de bruto vloeroppervlakte (bvo) en het gebruiksoppervlak (gbo) van een kantoor dat verbouwd is naar woningen, geeft aan welk deel van het vloeroppervlak verhuurd kan worden. Bij woningen geldt dat een gbo / bvo verhouding van 0,75 efficiënt is. Hoe hoger dit getal, hoe meer van de totale vloeroppervlakte gebruikt (verhuurd) kan worden. Bij transformatie geldt over het algemeen een gbo / bvo verhouding van minder dan 0,75.

3.2.6 Aanpassing puntenstelsel in schaarstegebieden

Bij de berekening van de financiële haalbaarheid van een transformatieproject waarbij studentenhuisvesting wordt gerealiseerd in een leegstaand kantoor, worden de opbrengsten bepaald door de huurinkomsten. Hoe hoger de huur, hoe groter de opbrengsten. Wordt de huur echter te hoog, dan is de woning niet meer betaalbaar voor studenten. Wat een maximaal redelijke huur is wordt geobjectiveerd door het puntenstelsel. Over wat studenten zelf bereid zijn te betalen voor een woning / kamer zijn geen goede onderzoeken bekend.

In dit onderzoek wordt gerekend met huurprijzen die op basis van wet- en regelgeving maximaal mogelijk zijn, waarbij rekening is gehouden met de recente aanpassing van het puntenstelsel voor zogenoemde schaarstegebieden in Nederland.⁷ Deze aanpassing houdt in dat zelfstandige woonruimten in de gebieden met schaarste op de woningmarkt (de gehele gemeente Amsterdam is aangemerkt als schaarstegebied), 15 extra punten krijgen voor de omgeving in de berekening van de maximale huur volgens het puntenstelsel. Heeft een woning een WOZ-waarde per m² die hoger is dan € 2.900,- dan kunnen volgens de recente aanpassing zelfs 25 extra punten toegekend worden.

⁶ Notitie Studentenhuisvesting Amsterdam, stand van zaken 2010, vastgesteld door B&W op 14 juni 2011

⁷ Staatscourant, Besluit van 29 augustus 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaardingsstelsel in verband met aanwijzing schaarstegebieden).

In het puntenstelsel voor onzelfstandige eenheden worden geen punten toegekend voor de omgeving. De nieuwe regeling voor extra punten voor schaarstegebieden heeft dus geen gevolgen voor de huurprijzen van kamers.

3.3 Stichtingskosten

Stichtingskosten bij een transformatieproject zijn de bouwkosten en bijkomende kosten. Bijkomende kosten (circa 30% van de bouwkosten) zijn bijvoorbeeld adviseurs en begeleiding, verkoopkosten, leges, onroerende-zaakbelasting, financieringskosten en winst en risico voor en tijdens de verbouwing.⁸

3.3.1 Bouwregelgeving

Om een kantoor om te bouwen tot woningen moet er verbouwd worden. De aanpassingen die nodig zijn verschillen per gebouw. In het algemeen geldt dat de bouwkundige kenmerken van een pand die van grote invloed zijn op de hoogte van de verbouwkosten zijn: de gevel (isolatie en te openen ramen), vloeren / constructies, vrije hoogte, installaties en ontsluitingsmogelijkheden. Voor sommige gebouwen geldt dat vereiste aanpassingen aan deze bouwkundige kenmerken zo ingrijpend en kostbaar zijn dat transformatie niet realistisch is. Er zijn echter ook leegstaande kantoren die bouwkundig gezien geschikt zijn voor verbouw naar woningen.

Bij transformatie naar woningen moet het gebouw beoordeeld worden volgens de bouwregelgeving voor woningbouw. In eerste instantie moet een gebouw voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Is dit niet het geval dan moet er verbouwd worden. Voor de gedeelten van het gebouw die verbouwd worden gelden in beginsel de eisen van het Bouwbesluit nieuwbouw. De gemeente kan echter ontheffing verlenen tot het niveau van bestaande bouw.

In Amsterdam is een memo opgesteld hoe om te gaan met ontheffingen bij transformatie, waarbij zoveel mogelijk het niveau van bestaande bouw wordt aangehouden. Deze bevoegdheid van de gemeente om ontheffing te verlenen bij verbouw verdwijnt als het Bouwbesluit 2012 in werking treedt. In de plaats hiervan moet bij verbouw (en dus bij transformatie) voor alleen de te wijzigen fysieke delen uit worden gegaan van het zogenoemde van rechtens verkregen niveau, oftewel het niveau van het bestaande (kantoor)gebouw. Bij transformatie is voor heel groot aantal onderdelen, bijvoorbeeld een nieuwe woningscheidende wand of een aan te leggen badkamer, geen sprake van een van rechtens verkregen niveau. In dat geval mag worden teruggedaan naar het laagste niveau, dat van bestaande bouw.

3.3.2 Stichtingskosten referentiekantoor

In het onderzoek *Bouwkosten en transformatie* (2010)⁹ zijn voor twee bestaande kantoren in Amsterdam (Van Heenvlietlaan uit 1975 en Rijswijkstraat uit 1970) de stichtingskosten

⁸ Bijkomende kosten, maart 2010, Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam

⁹ Bouwkosten en transformatie (2010), Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam i.o.v. de kantorenloods.

berekend voor transformatie naar studentenwoningen, studenteneenheden en appartementen. Voor beide kantoren is een bandbreedte geformuleerd voor de stichtingskosten waarbij een minimum is berekend op basis van het niveau van bestaande bouw, en een maximum op basis van nieuwbouwkwaliteit. In onderstaande tabellen staan de stichtingskosten voor beide kantoren en de verschillende woonvormen weergegeven.

In de beide tabellen is af te lezen dat de stichtingskosten van zelfstandige studentenwoningen hoger zijn dan van onzelfstandige eenheden. Dat komt doordat het ruimtegebruik bij de zelfstandige studentenwoningen intensiever is en meer wanden, badkamers en keukens geplaatst moeten worden. De scheidingswanden tussen de woningen moeten brandwerend zijn en zijn daardoor duurder. Tussen de onzelfstandige eenheden en binnen de appartementen volstaan goedkopere scheidingswanden.

Opvallend bij de stichtingskosten in het kantoor aan de Van Heenvlietlaan is dat de minimale stichtingskosten van appartementen lager zijn dan die van onzelfstandige eenheden. Dit komt door een aantal elementen bij onzelfstandige eenheden: de deuren van de kamers zijn duurder (moeten afsluitbaar zijn), de installatie is duurder omdat de verwarming per kamer apart te regelen moet zijn en de geluidseisen voor de muren zijn strenger. Doordat bij onzelfstandige eenheden alle kamers uitkomen op een gang wordt in vergelijking met een appartement bovendien een kleiner deel van de totale oppervlakte gebruikt om te wonen. Het verschil in minimale stichtingskosten is daarom groter voor de stichtingskosten per m² gebruiksvloeroppervlak (gvo) dan per m² bruto vloeroppervlakte (bvo).

Wordt er verbouwd naar nieuwbouweisen dan zijn de stichtingskosten van appartementen hoger dan die van zelfstandige studentenwoningen en van onzelfstandige studenteneenheden. Dit heeft met name te maken met een hoger afwerkingniveau van appartementen.

Andere onderzoeken naar stichtingskosten laten vergelijkbare waarden zien voor stichtingskosten bij transformatieprojecten.¹⁰

Van Heenvlietlaan	Studentenwoningen zelfstandig		Studentenwoningen onzelfstandig		Appartementen	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Aantal woningen	224		252		84 ¹¹	
Gemiddeld gbo	30		23 ¹²		86	
Stichtingskosten per m ² gbo	1.350	1.550	1.050	1.250	850	1800
Stichtingskosten per m ² bvo	900	1.050	700	850	600	1300

Tabel 1: stichtingskosten in euro's van transformatie naar woningen Van Heenvlietlaan, getallen zijn afgerond.

Rijswijkstraat	Studentenwoningen zelfstandig		Appartementen	
	Min	Max	Min	Max
Aantal woningen	110		44	
Gemiddeld gbo	42		106	
	Min	Max	Min	Max

¹⁰ Bouwkosten en transformatie (2010), Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam iov de kantorenloods.

¹¹ Aantal woningen als per appartement 3 kamers verhuurd worden: 252.

¹² Exclusief gemeenschappelijke ruimte van 50 m².

Stichtingskosten per m ² gbo	950	1.200	750	1.650
Stichtingskosten per m ² bvo	650	800	500	1.150

Tabel 2: stichtingskosten in euro's van transformatie naar woningen Rijswijkstraat, getallen zijn afgerond.

In de voorbeeldberekeningen naar de financiële haalbaarheid van studentenhuisvesting bij transformatie (hoofdstuk 3) wordt het kantoor aan de Van Heenvlietlaan als referentiekantoor aangehouden en wordt gerekend met de minimale stichtingskosten.

De verbouwingskosten zijn afhankelijk van de bouwtechnische kenmerken en de staat van het bestaande pand en van het gewenste voorzieningen- en kwaliteitsniveau.

De realisatie van studenteneenheden en appartementen in een kantoorgebouw is goedkoper dan de realisatie van zelfstandige studentenwoningen.

3.3.3 Huurprijzen bij referentiekantoor

Zoals eerder aangegeven geldt bij transformatie dat vorm en maatvoering van de woningen afhankelijk zijn van de (on)mogelijkheden van het bestaande pand. De oppervlakten van de woningen, eenheden en gemeenschappelijke ruimten hebben een grote invloed op de hoogte van de maximale huurprijs. Onzelfstandige eenheden moeten volgens het Bouwbesluit 2003 minimaal 17 m² gbo zijn, zelfstandige woningen minimaal 24 m² gbo. Bij nieuwbouw worden deze maten aangehouden om zoveel mogelijk woonplekken te creëren. Bij transformatie moet de maatvoering aangepast worden aan het bestaande pand, bijvoorbeeld de ligging van de ramen en de constructie. Zo hebben de onzelfstandige eenheden in het voorbeeldkantoor aan de Van Heenvlietlaan een oppervlakte van 23 m².

Voor het kantoor aan de Van Heenvlietlaan is nagegaan wat de maximale huurprijzen zijn volgens het puntenstelsel voor de zelfstandige woningen, de onzelfstandige eenheden en de appartementen (kamergewijze verhuur):¹³

- zelfstandige studentenwoning: ongeveer € 360,-
- onzelfstandige studenteneenheid: ongeveer € 315,-
- appartement, drie kamers / onzelfstandige eenheden: per kamer: ongeveer € 325,- (totaal voor het appartement is dan € 975)

Bij het berekenen van de maximale huur van een zelfstandige woning volgens het puntenstelsel, werd wanneer het aantal omgevingspunten niet bekend was, 17 punten toegekend (van de in totaal 25).¹⁴ Voor de berekening bovengenoemde huurprijzen is dit aangehouden en zijn voor de zelfstandige woningen de 15 extra punten voor het schaarstegebied daarbij opgeteld. In het volgende hoofdstuk wordt gerekend met bovengenoemde maximale huurprijzen die horen bij de voorbeelden van de woningen en kamers in het referentiekantoor aan de Van Heenvlietlaan.

¹³ Het gaat hier om een indicatie van de huur, zie bijlagen.

¹⁴ Bij de (huur-)prijscheck op de website van de huurcommissie wordt voor woonomgeving standaard 17 punten ingevuld / http://www.wzs.amsterdam.nl/woonruimte_zoeken/huurwoningen/als_u_iets_gevonden/puntenstelsel

3.4 Aankoopprijs / boekwaarde

Naast huuropbrengsten en stichtingskosten is de aankoopwaarde dan wel de boekwaarde van een pand een belangrijke factor voor de berekening van de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuisvesting. De afgelopen jaren zijn de prijzen van kantoren in Amsterdam gedaald, met name op de minder gewilde locaties buiten het centrum. Deze prijsdaling is vooral het gevolg van de financiële crisis. De kantorenleegstand - in Amsterdam in 2011 circa 17% van de totale kantorenvorraad - is niet van de laatste jaren en heeft al sinds 2003 een min of meer structureel karakter. De kloof tussen en vraag naar en aanbod van kantoren is door de crisis blootgelegd.

Vóór de financiële crisis was leegstand voor veel eigenaren geen urgent probleem op portefeuilleniveau. De lage rentestand, opportunistische financiers en gunstige fiscale regelingen verzachtten de pijn. Er werd tegen gunstige condities vrijwel onbeperkt kapitaal beschikbaar gesteld voor de financiering van vastgoedprojecten en -beleggingen. Maar door de financiële crisis is de vermogenspositie van vrijwel alle partijen die actief zijn in de vastgoedmarkt verslechterd. Het aantrekken van kapitaal is duurder geworden en er moet meer eigen vermogen worden ingebracht. Leegstand drukt nu zwaar op de balans en levert solvabiliteitsproblemen op. In combinatie met de afgenomen vraag naar vastgoed(producten) heeft dit veel partijen in een moeilijke positie gebracht.

Door de crisis werden vastgoedeigenaren gedwongen om de prijzen van hun kantoren bij te stellen. De 53 grote institutionele beleggers die samen de ROZ/IPD-index¹⁵ bepalen, boekten in 2008 gemiddeld 5,5% af op hun kantorenportefeuille, 6,8% over 2009 en 2,9% in 2010. In 2010 is er dus minder afgewaardeerd dan de jaren ervoor, maar het gaat hier om gemiddelden over de hele sector en om grote partijen die in de regel beleggen in courant vastgoed. Het afwaarderen aan de onderkant van de markt (incourant vastgoed) zet door.¹⁶ Transformatie kan juist voor deze kantoren een oplossing zijn.

Een kantoorpand aan de onderkant van de markt in Amsterdam had voor de crisis een balanswaarde van pakweg € 1.500,- per m² bvo. Er zijn inmiddels transacties geweest van kantoren in Amsterdam voor minder dan € 500,- per m² bvo.¹⁷ De vraag is of dit voldoende is om transformatie naar studentenhuisvesting financieel haalbaar te maken. Dit komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

3.5 Exploitatietermijn

De exploitatietermijn is van invloed op de verhouding tussen de opbrengsten en de kosten bij transformatie. De opbrengsten (huur) moeten opwegen tegen de kosten. Bij een langere exploitatietermijn is er meer tijd om de kosten terug te verdienen. Onderzoek laat zien dat bij de realisatie van goedkope nieuwbouwwoningen (modulaire bouw) voor studenten een rendabele exploitatie haalbaar is bij een termijn vanaf 15 jaar.¹⁸ Het is dus

¹⁵ IPD/ROZ Vastgoedindex is een onafhankelijke Index en Benchmark voor vastgoedbeleggingen in Nederland.

¹⁶ Informatie Kantorenloods Gemeente Amsterdam.

¹⁷ Informatie Kantorenloods Gemeente Amsterdam.

¹⁸ Kiezen voor studentenhuisvesting, kansen in tijden van crisis, juli 2010.

lastig zo niet onmogelijk om nieuwbouw studentenwoningen op rendabele wijze te realiseren op locaties die tijdelijk beschikbaar zijn. De termijn voor een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan wordt weliswaar wellicht opgerekt van 5 jaar naar 10 jaar, maar dat is in de huidige situatie niet voldoende voor een rendabele investering in nieuwbouwwoningen voor studenten. De vraag is wat een exploitatietermijn van tien jaar voor een transformatieproject betekent. En bij welke exploitatietermijn transformatie naar studentenhuysvesting financieel haalbaar wordt gegeven de waarden van de overige factoren (huurprijs, stichtingskosten, etc). In het volgende hoofdstuk komt dat aan de orde.

3.6 Overige factoren

Naast huuropbrengsten, stichtingskosten, aankoopprijs en exploitatietermijn is er nog een aantal factoren die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenhuysvesting. Deze factoren zijn: exploitatiekosten, restwaarde, disconteringsvoet, hypotheekkosten en inflatie.

Exploitatiekosten

Exploitatiekosten zijn jaarlijkse kosten voor de eigenaar / exploitant. Over wat er wel en niet wordt verstaan onder exploitatiekosten en over de hoogte bestaat geen eenduidigheid. In dit onderzoek zijn de exploitatiekosten onderverdeeld in twee delen: enerzijds de beheerskosten en onderhoud (technisch en financieel beheer, leegstand, verzekeringen, incidenteel en groot onderhoud) en anderzijds overige exploitatiekosten (belastingen en erfpachtcanon).

Uit gesprekken met marktpartijen¹⁹ blijkt dat voor de exploitatie van studentenwoningen na transformatie voor beheerskosten en onderhoud rekening gehouden moet worden met een percentage van ongeveer 30% van de totale huuropbrengsten. Voor een tijdelijke exploitatie van studentenhuysvesting ligt dat percentage lager omdat de kosten voor onderhoud lager zijn: dan kan gerekend worden met 18% van de totale huuropbrengsten.

Voor de overige exploitatiekosten (belastingen en erfpachtcanon) wordt in dit onderzoek een vast bedrag aangehouden per jaar. Dit bedrag verschilt per vorm studentenhuysvesting: € 575,- per zelfstandige woning, € 450,- per onzelfstandige eenheid en € 950,- per appartement. Hier zijn de erfpachtcanon en belastingen opgenomen. In Amsterdam geldt voor veel kantoren dat erfpacht betaald moet worden. De erfpachtsituatie verschilt per recht (bestemming, metrage, resterende looptijd, etc.), waardoor het moeilijk is om een bandbreedte te geven van de erfpachtcanon bij de transformatie van een leegstaand kantoor naar studentenhuysvesting. In dit onderzoek is ervoor gekozen om de erfpachtkosten te baseren op de gemiddelde nieuwbouwgrondprijzen voor studentenhuysvesting op basis van het grondprijnsbeleid van de gemeente Amsterdam.

Restwaarde

Wat is een pand na 10, 20 of 30 jaar nog waard? Deze (rest)waarde is van invloed op de verdien capaciteit en de berekeningen van de financiële haalbaarheid van een

¹⁹ Peter van den Boogerd (Newcon) en Jean Baptiste Benraad (Transformatieteam), september 2011.

transformatieproject. In dit onderzoek wordt er van uitgegaan dat een pand na 40 jaar niks meer waard is. In de berekeningen wordt de restwaarde meegenomen op basis van de aankooprijs en een lineaire afschrijving over 40 jaar.

Hypotheekkosten

Over het algemeen wordt ter financiering van de ontwikkeling van onroerend goed een lening afgesloten. Banken eisen daarbij dat de ontwikkelaar / belegger het project voor een deel met eigen geld financiert. Vóór de economische crisis werd een verhouding van 30 / 70 tussen eigen vermogen en vreemd vermogen (EV/VV) geaccepteerd en soms een nog kleiner aandeel aan eigen vermogen. In de huidige markt stellen banken strengere eisen en wordt voor zeer risicovolle projecten zelfs een verhouding van 40 / 60 geëist.²⁰

Disconteringsvoet en inflatie

De disconteringsvoet het rendement dat de eigenaar uit zijn investering wil halen. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de parameters zoals deze zijn gepubliceerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW).²¹

De huurstijging en de stijging van de exploitatiekosten zijn gelijk aan de inflatie.

²⁰ Informatie FGH bank, Y. Savas, 17-08-2011. Voor veilige woningbouw wordt 20/80 gevraagd. Voor risicovolle woningbouw (b.v. studentenwoningen) 30/70. Voor risicovolle woningbouw op een risicovolle locatie 40/60. Woningbouw op een kantorenlocatie wordt als een risicovolle locatie gezien.

²¹ <http://www.wsw.nl/wetenendoen/beleid/41>, d.d. 18-08-2011

4 Berekeningen financiële haalbaarheid

In komend hoofdstuk wordt aan de hand van een aantal berekeningen in kaart gebracht hoe de verschillende hiervoor beschreven factoren van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van studentenhuisvesting bij transformatie. Door de waarden van de factoren te variëren wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre de transformatie naar studentenhuisvesting in de huidige markt financieel haalbaar is of kan zijn. De berekeningen zijn voorbeelden. Op www.amsterdam.nl/kantorenloods is het rekenprogramma te vinden. Hier kunnen naar gelieve andere waarden ingevuld worden dan die gebruikt zijn in de voorbeeldberekeningen.

De vier belangrijkste factoren zijn:

- 1 Huuropbrengsten
- 2 Aankoopprijs / boekwaarde pand
- 3 Stichtingskosten
- 4 Exploitatietermijn

Actuele waarden in de huidige markt voor deze vier en de overige factoren volgen uit het vorige hoofdstuk. De minimale stichtingskosten worden aangehouden en de aankoopprijs en exploitatietermijn variëren in de berekeningen. Verder geldt dat een pand (Van Heenvlietlaan) van circa 8.400 m² bvo wordt getransformeerd naar:

- 224 **zelfstandige studentenwoningen** met een huurprijs van € 360,- per maand²² en de stichtingskosten zijn € 1.350,- per m² gbo.
- 252 **onzelfstandige studenteneenheden** met een huurprijs van € 315,- per maand en de stichtingskosten zijn € 1.050,- per m² gbo.
- 252 onzelfstandige eenheden in 84 **vier-kamerappartementen die kamergewijs verhuurd worden** met een huurprijs per kamer van € 325,- per maand en de stichtingskosten zijn € 850,- per m² gbo.

De overige factoren die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid zijn op een vaste waarde vastgezet, zoals weergegeven in de tabel hieronder. In het online rekenprogramma is het mogelijk om ook voor onderstaande factoren andere waarden toe te kennen.

Exploitatiekosten voor beheer en onderhoud	
exploitatietermijn > 10 jaar	30%
exploitatietermijn < 10 jaar	18%
Exploitatiekosten voor belastingen en erfpacht	

²² Maximaal redelijke huur op basis van het puntenstelsel. Zie bijlage.

Zelfstandige woning	€ 575,-
Onzelfstandige eenheid	€ 450,-
Appartement	€ 950,-
Inflatie	2,0%
Huurstijging	2,0%
Disconteringsvoet	6,0%
Verhouding bvo / gbo:	
Zelfstandige woningen	0,66
Onzelfstandige eenheden	0,67
Appartementen	0,71
Stijging exploitatiekosten	2,0%
Hypotheekrente	4,0%
Verhouding EV/VV	40/60
Restwaarde – lineaire afschrijving	40 jaar

Tabel 3 Waarden overige factoren

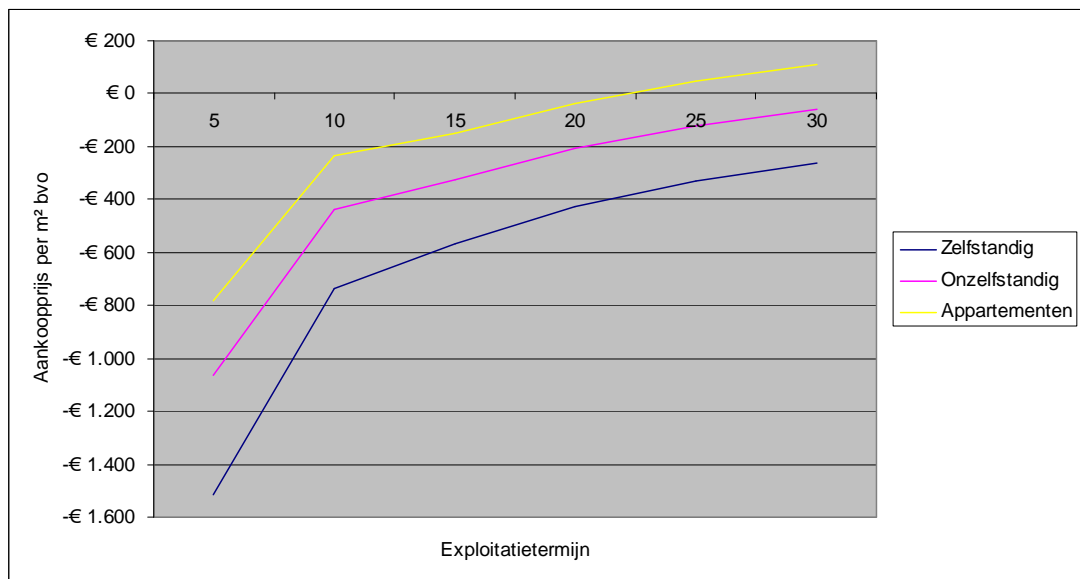
4.1 Berekeningen

Bij onderstaande berekeningen wordt uitgegaan van het referentiekantoor en de waarden zoals hierboven beschreven.

De eerste vraag die beantwoord moet worden is bij welke exploitatietermijn de realisatie van studentenhuisvesting bij transformatie rendabel wordt. Er wordt uitgegaan van aanschafprijzen / boekwaarden aan de onderkant van de markt: € 750,- per m² bvo. Dan blijkt uit de berekeningen dat een exploitatietermijn van meer dan 200 jaar nodig is om de studentenhuisvesting financieel haalbaar te maken. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de transformatie naar studentenhuisvesting in de huidige markt financieel niet haalbaar is. Wat gebeurt er als we aan de knoppen draaien?

4.1.1 Afwaarderen

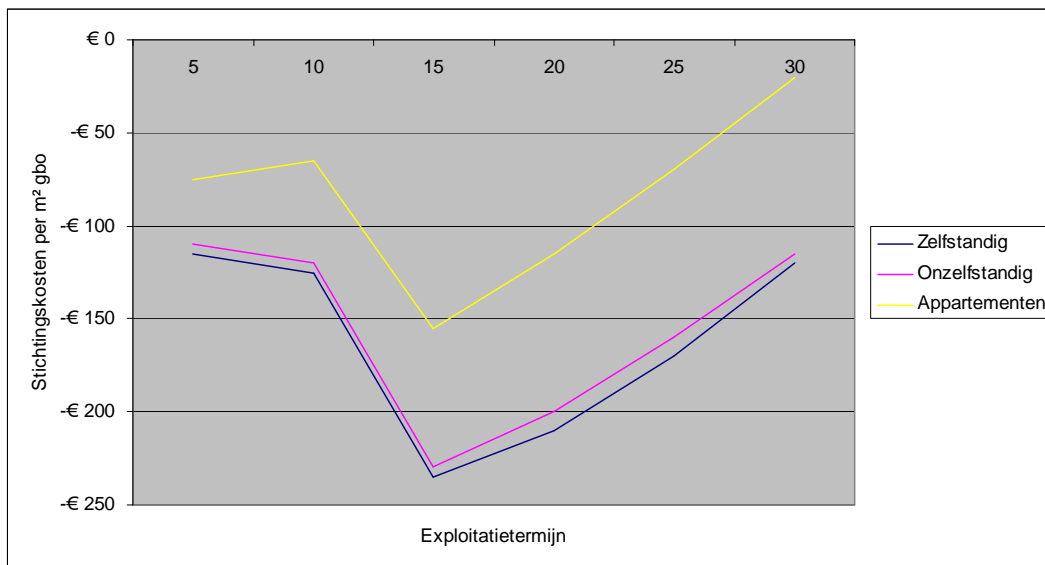
Bij welke aankoop prijs of boekwaarde van een kantoorpand wordt transformatie naar studentenhuisvesting rendabel? In de onderstaande grafieken is af te lezen dat op basis van de genoemde huuropbrengsten en stichtingskosten de transformatie naar zelfstandige studentenwoningen of onzelfstandige eenheden financieel niet haalbaar is zelfs als het pand gratis zou zijn. Transformatie naar appartementen die vervolgens kamergewijs verhuurd worden is financieel haalbaar als wordt afgewaardeerd tot minder dan € 100,- per m² bvo.



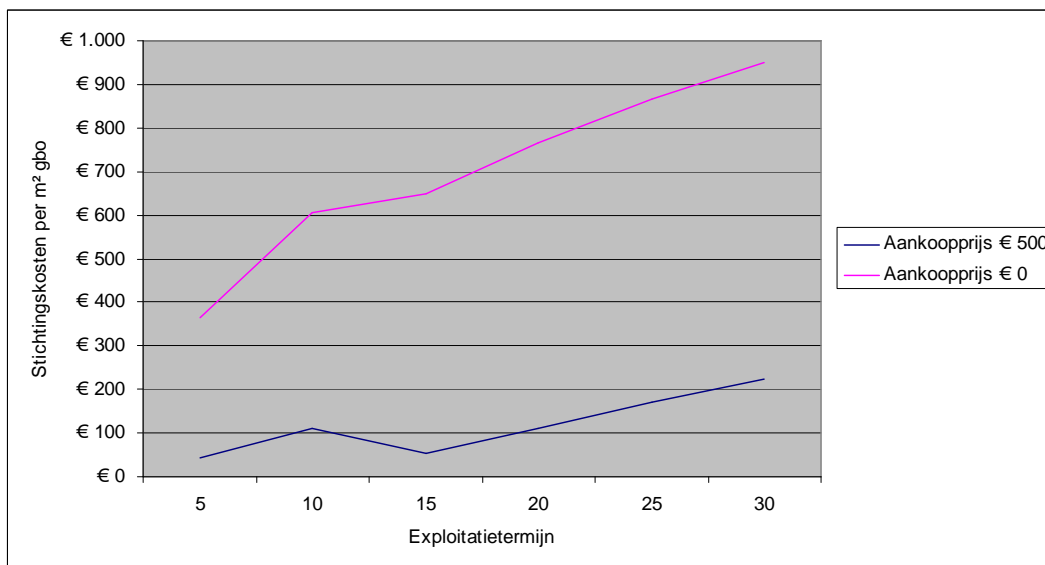
Jaren	Zelfstandig	Onzelfstandig	Appartementen
5	-€ 1.515	-€ 1.065	-€ 780
10	-€ 735	-€ 440	-€ 235
15	-€ 570	-€ 325	-€ 150
20	-€ 425	-€ 205	-€ 35
25	-€ 330	-€ 120	€ 50
30	-€ 260	-€ 60	€ 110

4.1.2 Lagere stichtingskosten

Het is niet ondenkbaar dat de verbouwing goedkoper kan zijn door gebruik te maken van creatieve, innovatieve bouwconcepten of door zelfbouw waarbij de toekomstige bewoners meehelpen tijdens het bouwproces. Uit de berekeningen blijkt echter dat bij de huidige (lage) marktwaarde van een kantoorpand (€ 750,- per m² bvo) transformatie naar studentenhuisvesting financieel niet haalbaar wordt zelfs als de verbouwing niks kost.



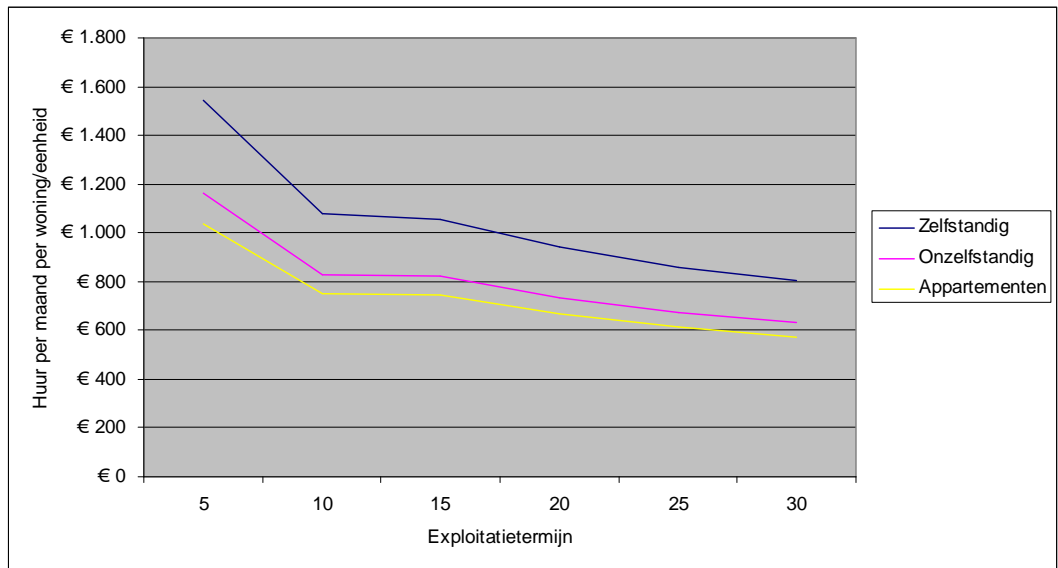
Wordt er afgewaardeerd tot € 500,- per m² bvo dan ontstaat een ander beeld. Helemaal als wordt afgewaardeerd naar € 0,-. Er blijft dan geld over om te investeren in de verbouwing, zelfs bij een exploitatietermijn van minder dan 10 jaar. In de grafiek hieronder is dit weergegeven voor onzelfstandige studenteneenheden.



Jaren	Aankoopprijs € 500	Aankoopprijs € 0
5	€ 45	€ 365
10	€ 110	€ 605
15	€ 55	€ 650
20	€ 110	€ 765
25	€ 170	€ 865
30	€ 225	€ 950

4.1.3 Hogere huren

Naast aankoopprijs / boekwaarde en stichtingskosten heeft de huurprijs invloed op de financiële haalbaarheid van een transformatieproject. In onderstaande grafiek is af te lezen dat bij een exploitatietermijn van 30 jaar de huur per maand van een zelfstandige woning € 805,- zou moeten zijn, van een onzelfstandige eenheid € 630,- en van een appartement € 575,- per kamer.



Exploitatietermijn			
Jaren	Zelfstandig	Onzelfstandig	Appartementen
5	€ 1.545	€ 1.160	€ 1.040
10	€ 1.080	€ 830	€ 750
15	€ 1.055	€ 820	€ 745
20	€ 940	€ 735	€ 670
25	€ 860	€ 675	€ 615
30	€ 805	€ 630	€ 575

5 Conclusies

De gemeente Amsterdam kent een flinke transformatieopgave en heeft tevens de ambitie om meer studentenhuysvesting te realiseren. De transformatie van leegstaande kantoren naar studentenhuysvesting blijkt in de praktijk om financiële en bouwtechnische redenen niet eenvoudig. Niet alle leegstaande kantoren zijn bouwtechnisch geschikt om te verbouwen naar woningen en de tijden dat studentenhuysvesting werd gerealiseerd met een onrendabele top zijn voorbij.

Dit onderzoek geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van transformatie naar studentenwoningen. Daarbij is uitgegaan van voldoende vraag naar studentenwoningen (afzet) en geschikte bouwtechnische- en bestemmingsmogelijkheden van het pand. Er is een analyse gemaakt van de factoren die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid. De belangrijkste zijn de huuropbrengsten, stichtingskosten, aankoopprijs / boekwaarde en de exploitatietermijn. Deze factoren zijn als het ware de 'knoppen' waar aan gedraaid kan worden om een transformatieproject financieel haalbaar te maken. Het zijn de gemeente, het rijk en marktpartijen die aan de knoppen kunnen draaien.

De berekeningen laten zien dat transformatie naar studentenhuysvesting in de huidige markt financieel niet haalbaar is, maar dat wel zou zijn als verschillende partijen aan de knoppen draaien. Met andere woorden: als (verder) wordt afgewaardeerd en / of de stichtingskosten omlaag gaan en / of de huren worden verhoogd. De vraag is in hoeverre dit in de praktijk mogelijk is.

De hoogte van de huur wordt gereguleerd door de overheid en voor een deel bepaald door de markt omdat studenten uiteindelijk bepalen wat zij willen (en kunnen) betalen voor een woning. Er is gerekend met een huur van € 325,- euro per maand voor een kamer. Is dit te hoog? Of zijn studenten bereid meer te besteden? De berekeningen laten zien dat de transformatie naar studentenhuysvesting financieel haalbaar is als de huurprijzen fors zouden stijgen tot zo'n € 800,- voor een woning en €600,- voor een kamer. De vraag is of dit realistische huren zijn voor studenten.

Onlangs heeft het rijk al aan de huurknop gedraaid. Vanaf oktober 2011 kunnen voor zelfstandige huurwoningen in Amsterdam (schaarstegebied) extra omgevingspunten worden toegekend, wat een huurverhoging tot 120 euro kan betekenen.

Het rijk heeft onlangs aan de huurknop gedraaid. Hierdoor is de maximaal redelijke huur voor zelfstandige studentenwoningen in Amsterdam hoger geworden.

De huurprijs hangt ook samen met de stichtingskosten. De maximale huurprijs volgens het puntenstelsel is mede afhankelijk van het voorzieningenniveau van de woning. Een aanrechtblad langer dan twee meter, dubbelglas, een bad, een buitenruimte: het levert allemaal extra punten op, maar de bouwkosten worden ook hoger. De vraag is dus misschien niet zozeer of de huurprijs (nog) hoger kan worden, maar hoe een hogere huur (zoals nu gevraagd kan worden voor een studentenwoning / kamer) gevraagd zou kunnen worden voor een meer sobere studentenwoning / kamer.

De maximale huurprijs is afhankelijk van het voorzieningenniveau van een woning / kamer. Niet alle voorzieningen zijn relevant voor studenten. De stichtingskosten kunnen omlaag door de huidige maximale huren de koppelen aan meer sobere studentenwoningen.

Het rijk heeft invloed op de hoogte van de stichtingskosten via de bouweisen en de koppeling van huurprijs aan het voorzieningenniveau van een woning. De gemeente heeft invloed op de stichtingskosten via de bouweisen en de mogelijk ontheffingen te verlenen. De gemeente Amsterdam zoekt bij transformatie de grenzen van wet- en regelgeving op en verleent waar mogelijk ontheffingen tot aan het niveau van bestaande bouw. Dit verandert als het Bouwbesluit 2012 in werking treedt omdat de bevoegdheid van de gemeente dan verdwijnt.

De gemeente Amsterdam zoekt bij transformatie de grenzen van wet- en regelgeving op. Zo worden waar mogelijk ontheffingen verleend tot aan het niveau van bestaande bouw.

Marktpartijen hebben invloed op de hoogte van de stichtingskosten door de keuzen die zij maken voor de vorm van de woning (zelfstandig, onzelfstandig) en het kwaliteit- en voorzieningenniveau (al hangt dit wel nauw samen met de huurprijs). In de berekeningen zijn de stichtingskosten aangehouden gebaseerd op minimale eisen van bouwregelgeving. De berekeningen zijn gemaakt op basis van de reguliere manier van bouwen. Het is echter goed mogelijk dat op basis van creatieve, innovatieve concepten goedkoper gebouwd kan worden. Ook zelfbouw kan de stichtingskosten drukken.

Stichtingskosten kunnen omlaag door gebruik te maken van andere, creatieve en innovatieve vormen van bouw.

Alle partijen hebben invloed op de hoogte van de stichtingskosten als het gaat om de tijd die nodig is voor het totale transformatieproces. Stichtingskosten zijn bouwkosten en bijkomende (proces)kosten tijdens de stichtingsfase. Het maakt een groot verschil of een kantoor in een paar maanden omgebouwd kan worden of dat het totale ontwerp-vergunningverlening- en bouwproces jaren duurt.

Stichtingskosten kunnen omlaag door het bouwproces te versnellen.

De stichtingskosten van onzelfstandige eenheden zijn lager dan van zelfstandige studentenwoningen. Aan de opbrengstzijde leveren zelfstandige woningen echter niet veel meer op dan onzelfstandige eenheden. Per woning is de huur hoger, maar er kunnen minder woningen gerealiseerd worden. In dit onderzoek is ook de mogelijkheid onderzocht van kamergewijze verhuur van appartementen. De voorbeeldberekeningen laten zien dat de realisatie van een vierkamerappartement dat verhuurd wordt aan drie studenten financieel gunstiger is dan de twee reguliere vormen van studentenhuisvesting. Dit komt door de lagere stichtingskosten van appartementen in vergelijking met zelfstandige studentenwoningen en onzelfstandige studenteneenheden.

De realisatie en kamergewijze verhuur van vierkamerappartementen is financieel gunstiger is dan de twee reguliere vormen van studentenhuisvesting. Er zijn geen

belemmeringen in wet- en regelgeving voor de kamergewijze verhuur van meerkamerappartementen aan studenten.

De berekeningen laten verder zien dat transformatie naar studentenhuisvesting financieel haalbaar is als flink wordt afgewaardeerd tot minder dan € 100, - per m² bvo. In Amsterdam zijn transacties bekend waarbij de prijzen voor leegstaande kantoren minder dan € 500 per m² bvo bedragen.²³

Transformatie van een leegstand kantoor naar studentenhuisvesting is financieel haalbaar als wordt afgewaardeerd tot onder € 100 per m² bvo.

Het is van belang dat marktpartijen (nog meer) inzien dat een economische opleving de huidige leegstand niet zal oplossen en dat afwaarderen onvermijdelijk is. Demografische ontwikkelingen en de invloed van nieuwe kantoorconcepten zullen de vraag naar kantoorruimte alleen maar verder doen afnemen. Er wordt in de markt al rekening gehouden met leegstandpercentages van boven de 25%.²⁴

Transformatie is een oplossing voor leegstand, maar niet voor de totale (toekomstige) leegstand in Amsterdam. Een deel van de leegstaande kantoren kan getransformeerd worden naar ondermeer studentenhuisvesting en hotels. Maar de totale vraag is niet voldoende om alle leegstand mee op te kunnen lossen. Voor een deel van de leegstaande kantoren zal dus uiteindelijk geen andere oplossing bestaan dan slopen.

Transformatie is niet een oplossing is voor de totale kantorenleegstand. Voor een deel van de leegstaande kantoren zal uiteindelijk geen andere oplossing bestaan dan slopen.

Marktpartijen worden door de gemeente gestimuleerd en gefaciliteerd om geschikte panden te transformeren naar bijvoorbeeld studentenhuisvesting. Dit onderzoek laat zien dat transformatie financieel haalbaar is als er wordt afgewaardeerd, zeker in combinatie met verlaging van de stichtingskosten. Dan wordt transformatie naar studentenhuisvesting al financieel haalbaar bij een termijn van 10 jaar. De volgende stap is dat banken accepteren dat zij een deel van de verstrekte hypotheek niet meer terug zullen krijgen, maar tegelijkertijd nog wel willen investeren in het beste alternatief: transformatie. Ook andere investeerders (overheden en particulieren) kunnen transformatie naar studentenhuisvesting financieel mogelijk maken.

Dit onderzoek en de beschreven conclusies en overwegingen zijn bedoeld om inzicht te geven in de financiële haalbaarheid van studentenhuisvesting bij transformatie. Het kan heel goed zijn dat de lezer van dit onderzoek het met sommige conclusies niet eens is, er anders over denkt of andere cijfers kent voor de factoren als huuropbrengsten, stichtingskosten en aankooprijzen / boekwaarden. Het gebruikte rekenprogramma is daarom beschikbaar op de website van de gemeente www.amsterdam.nl/kantorenloods. Hier kunnen partijen van binnen en buiten de gemeente naar eigen inzicht waarden

²³ Informatie Kantorenloods Gemeente Amsterdam en kadaster.

²⁴ <http://www.vastgoedjournaal.nl/uploads/Rapport%20Kansen%20voor%20kwaliteit,%20internetversie,%2021%20maart%202011.pdf>

invullen voor de verschillende factoren die van invloed zijn op de financiële haalbaarheid van transformatie van studentenhuisvesting. Niet alleen kunnen berekeningen voor eigen gebruik gemaakt worden, ook kunnen berekeningen, opmerkingen en / of aanbevelingen op de website worden geplaatst. Op deze manier is dit onderzoek ook een aanzet tot discussie.

Andere berekeningen maken? Opmerkingen of aanbevelingen?
www.amsterdam.nl/kantorenloads

6 Bijlage: indicatie huurprijzen

Indicatie huurprijs zelfstandige woning²⁵

Puntentelling voor woningen

1. Oppervlak vertrekken (1 punt per m ²)		
<ul style="list-style-type: none"> Woon- en slaapkamers, keukens, badkamer/douche op 1,50 meter hoogte meten Alle tot de vertrekken behorende kasten kleiner dan 2 m² meten Overlopen, gangen en hallen krijgen geen punten Oppervlakte van alle vertrekken zonder afronden bij elkaar optellen 	30 m ²	30
Toilet bevindt zich in douche of badruimte?	<input checked="" type="checkbox"/>	-1
Totaal vertrekken		29

2. Overige ruimtes (0,75 punt per m ² , maximale 2m ²)		
<ul style="list-style-type: none"> Bergingen, schuren, bijkeukens, kasten, wasruimtes, kelders, garages en zolders op 1,50 meter hoogte meten, wanneer deze ten minste een oppervlakte van 2m² hebben Oppervlakte van alle ruimten zonder afronden bij elkaar optellen 	m ²	
Zolder aanwezig maar geen vaste trap naar zolder	<input type="checkbox"/>	
Totaal overige ruimten		0

Energie	tot 1 juli	na 1 juli
Datum huurovereenkomst:		
Energie label. (Opzoeken op: www.ec-online.nl)	- kies label -	
Bouwjaar woning:		

3. Verwarming (cv)			
Losse kachel(s), gevekkachel(s) of geen verwarming	<input type="checkbox"/>		
Privé-ketel of moederketel	<input type="checkbox"/>		
Privé hoog rendementsketel	<input type="checkbox"/>		
Collectieve verwarming met doorstroom- of warmteafgiftemeters	<input type="checkbox"/>		
Collectieve verwarming zonder dergelijke bemetering	<input type="checkbox"/>		
Collectieve hoogrendements stookinstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	1	1
Aantal verwarmde vertrekken (open keukens tellen apart vertrek)	3	6	6
Aantal overige ruimten met verwarming (maximaal 4 punten)			
Aantal vertrekken met thermostaatkranen op radiatoren (maximaal 2 punten)	3	0,75	0,75
Totaal verwarming		7,75	7,75

4. Warmte-isolatie (maximaal 15 punten)			
Dubbelglas	6,5 m ²	2,8	2,8
Spouwisolatie	<input checked="" type="checkbox"/>	1	1
Vloerisolatie	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2
Dakisolatie	<input checked="" type="checkbox"/>	2	2
Gevelisolatie aan de buitengevel	<input checked="" type="checkbox"/>	5	6
Totaal isolatie		13,8	13,8
Totaal energie		21,55	21,55

5. Keuken		
Lengte aanrechtblad *	1 tot 2 meter	4
<small>* maximaal verdeling van het puntentotaal mogelijk bij extra keukel zoals broodwapparaat</small>		
Totaal keuken		4

6. Sanitair		
Aantal toiletten	1	3
Aantal wastafels, fonteintjes, lavetten en bidets	1	1
Geen douche of bad	<input type="checkbox"/>	
Douche aanwezig *	<input checked="" type="checkbox"/>	4
Bad aanwezig *	<input type="checkbox"/>	
Afzonderlijk bad en douche in één ruimte *	<input type="checkbox"/>	
<small>* maximaal verdeling van het puntentotaal mogelijk bij voorkeuring</small>		
Totaal sanitair		8

6a. Woonvoorziening voor gehandicapten		
Totale investering (alleen ingrepen volgens WVG vanaf 1-4-1994)	E	
Subsidie op investering	E	
Totaal woonvoorziening voor gehandicapten		0

7. Verouderingsaftrek (vanaf 1/10/04 vervallen, investeringen tellen ook niet meer mee)		

8. Privé huishoudsme		

²⁵ Bron: www.huurders.info - Rekenprogramma puntentelling woning d.d 16-09-2011

Indicatie huurprijs onzelfstandige eenheid²⁶

Puntentelling voor kamers

1. Vertrekken		
Oppervlak eigen vertrek(ken) en, indien aanwezig, eigen keuken. (5 punten per m ²)	23 m ²	
Oppervlak van gemeenschappelijke verbijsruimte(n) met centrale verwarming	50 m ²	
Aantal wooneenheden dat gebruik maakt van deze verwarmde gemeenschappelijke verbijsruimte(n).	9	
Totaal vertrekken		145

2. Verwarmde eigen vertrekken		
Geen verwarming (of alleen elektrische kachel of gevekkachel)	<input type="checkbox"/>	
Gaskachel of gasaansluiting + schoorsteen (elektrische- of gevekkachel telt niet)	<input type="checkbox"/>	
Centrale verwarming:	<input checked="" type="checkbox"/>	
- Oppervlak eigen vertrek(ken) met centrale verwarming	23 m ²	17,25
- Thermostaatknoppen op alle cv-radiatoren in het hoofdwoonvertrek	<input checked="" type="checkbox"/>	3
Totaal verwarming		20,25

3. Kookgelegenheid / Sanitair		
Keuken:	gemeenschappelijke keuken voor meer dan 5 kamers	0
WC:	gemeenschappelijke wc voor meer dan 5 kamers	0
Bad/Douche:	gem. douche/bad wc voor meer dan 8 kamers	0
Eigen wastafel	<input type="checkbox"/>	
Totaal kookgelegenheid / sanitair		0

4. Extra punten		
Buitenruimte:	geen buitenruimte	0
Fietsenberging:	gemeenschappelijke fietsenberging	3
Totaal extra punten		3

5. Aftrapunten		
Kamer op 5 ^e verdieping of hoger en geen lift	<input type="checkbox"/>	
Oppervlakte woon- en slaapvertrek kleiner dan 10 m ²	<input type="checkbox"/>	
Woonruimte of toilet alleen via woon- of slaapvertrek van andere bewoners te bereiken	<input type="checkbox"/>	
Ruilen in het (hoofd)woonvertrek zijn samen minder dan 0,75m ²	<input type="checkbox"/>	
Laagste raamkozijn van het hoofdvertrek ligt meer dan 1,60 meter boven de vloer	<input type="checkbox"/>	
Tegenover het (grootste) raam van hoofdwoonvertrek bevindt zich binnen 5 meter een gevelwand	<input type="checkbox"/>	
Ernstige overlast vanwege de woonomgeving	<input type="checkbox"/>	
Er mogen geen warme maaltijden worden klaargemaakt	<input type="checkbox"/>	
Totaal aftrekpunten (noot meer dan 50% van de overige punten, dit wordt automatisch berekend)		0

Totaal puntenaantal	168
----------------------------	------------

Wissen

	tot 1-7-2011	vanaf 1-7-2011
Maximaal toegestane huur	€ 310,69	€ 314,71
• bij gebreken uit lijst C , 40% van de maximale huur	€ 124,28	€ 125,88
• bij gebreken uit lijst B , 30% van de maximale huur	€ 93,21	€ 94,41
• bij gebreken uit lijst A , 20% van de maximale huur	€ 62,14	€ 62,94

* Door afhouding kunnen kleine verschillen optreden met de bedragen die het ministerie berekent. De maximale afwijking is 6 cent.

²⁶ Bron: www.huurders.info - Rekenprogramma puntentelling woning d.d 16-09-2011

Indicatie huurprijs kamer in appartement²⁷

Puntentelling voor kamers

1. Vertrekken		
Oppervlak eigen vertrek(ken) en, indien aanwezig, eigen keuken. (5 punten per m ²)	18 m ²	
Oppervlak van gemeenschappelijke verblijfsruimte(n) met centrale verwarming	32 m ²	
Aantal wooneenheden dat gebruik maakt van deze verwarmde gemeenschappelijke verblijfsruimte(n).	3	
Totaal vertrekken		145

2. Verwarmde eigen vertrekken		
Geen verwarming (of alleen elektrische kachel of gevekkachel)	<input type="checkbox"/>	
Gaskachel of gasaansluiting + schoorsteen (elektrische- of gevekkachel telt niet)	<input type="checkbox"/>	
Centrale verwarming:	<input checked="" type="checkbox"/>	
- Oppervlak eigen vertrek(ken) met centrale verwarming	18 m ²	13,5
- Thermostaatknoppen op alle cv-radiatoren in het hoofdwoonvertrek	<input checked="" type="checkbox"/>	3
Totaal verwarming		16,5

3. Kookgelegenheid / Sanitair		
Keuken:	gemeenschappelijke keuken voor max. 5 kamers	4
WC:	gemeenschappelijke wc voor max. 5 kamers	2
Bad/Douche:	gem. douche/bad voor max. 8 kamers	3
Eigen wastafel	<input type="checkbox"/>	
Totaal kookgelegenheid / sanitair		9

4. Extra punten		
Buitenruimte:	geen buitenruimte	0
Fietsenberging:	gemeenschappelijke fietsenberging	3
Totaal extra punten		3

5. Aftrakpunten		
Kamer op 5 ^e verdieping of hoger en geen lift	<input type="checkbox"/>	
Oppervlakte woon- en slaapvertrek kleiner dan 10 m ²	<input type="checkbox"/>	
Woonruimte of toilet alleen via woon- of slaapvertrek van andere bewoners te bereiken	<input type="checkbox"/>	
Ruilen in het (hoofd)woonvertrek zijn samen minder dan 0,75m ²	<input type="checkbox"/>	
Laagste raamkozijn van het hoofdvertrek ligt meer dan 1,60 meter boven de vloer	<input type="checkbox"/>	
Tegenover het (grootste) raam van hoofdwoonvertrek bevindt zich binnen 5 meter een gevelwand	<input type="checkbox"/>	
Ernstige overlast vanwege de woonomgeving	<input type="checkbox"/>	
Er mogen geen warme maaltijden worden klaargemaakt	<input type="checkbox"/>	
Totaal aftrakpunten (noot meer dan 50% van de overige punten, dit wordt automatisch berekend)		0

Totaal puntenaantal **174**

Wissen

Maximaal toegestane huur	tot 1-7-2011	vanaf 1-7-2011
• bij gebreken uit lijst C , 40% van de maximale huur	€ 321,79	€ 325,95
• bij gebreken uit lijst B , 30% van de maximale huur	€ 128,71	€ 130,38
• bij gebreken uit lijst A , 20% van de maximale huur	€ 96,54	€ 97,78
	€ 64,36	€ 65,19

* Door afhouding kunnen kleine verschillen optreden met de bedragen die het ministerie berekent. De maximale afwijking is 6 cent.

²⁷ Bron: www.huurders.info - Rekenprogramma puntentelling woning d.d 16-09-2011