

## Woning in plaats van winkel: een financiële beschouwing

04 February 2013

### *De transformatie van winkelstraten financieel beschouwd*

De snelle groei van online winkelen, de filialisering van winkelcentra, de schaalvergroting en de vergrijzing (ook onder winkeliers) veroorzaken een teruglopende vraag naar winkelruimte. Schattingen over de terugloop variëren van 10 tot 33 procent. Dit leidt tot een compact kernwinkelgebied en een verschraling van het omliggende gebied. Door de toenemende leegstand in aanloopstraten dalen de huuropbrengst en de vastgoedwaarde en neemt het beleggingsrisico toe. Gelukkig is er bij bepaalde doelgroepen – bijvoorbeeld singles en koppels tussen 18 tot 35 jaar – vraag naar appartementen in centrumgebieden en zijn de huurprijzen daardoor de afgelopen jaren gestegen. Dit maakt het steeds interessanter om winkelruimte te transformeren in woonruimte. Dit kan door appartementen te creëren boven een winkel of door het gehele winkelpand om te zetten naar appartementen. De toenemende winkelleegstand kan wel eens een stroomversnelling op gang brengen...

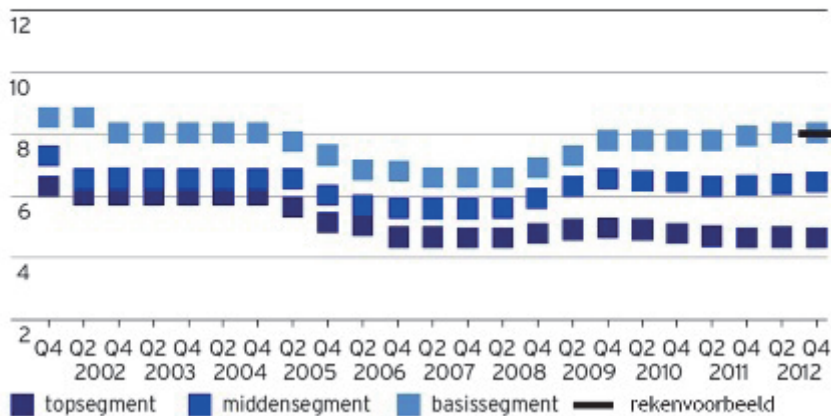
### *Rendementen voor wonen en winkels lopen steeds verder uiteen*

Naarmate een pand minder risico's kent, krijgt het een hogere marktwaarde voor een potentiële belegger. Steeds meer winkelpanden hebben een dalende huuropbrengst of mogelijke toekomstige leegstand. Dit vertaalt zich in een hoger bruto aanvangsrendement (BAR) en dus een sterk dalende vastgoedwaarde. De BAR voor winkels is momenteel aanzienlijk hoger dan die voor woningen, zoals blijkt uit figuur 1 en 2. Met winkelverhuur is een mooi rendement te maken, maar dat kent ook forse risico's. En die risico's treden nu op.



Figuur 1: Ontwikkeling BAR wonen

## Ontwikkeling BAR winkels



Figuur 2: Ontwikkeling BAR winkels

### **Toelichting bij figuur 1 en 2:**

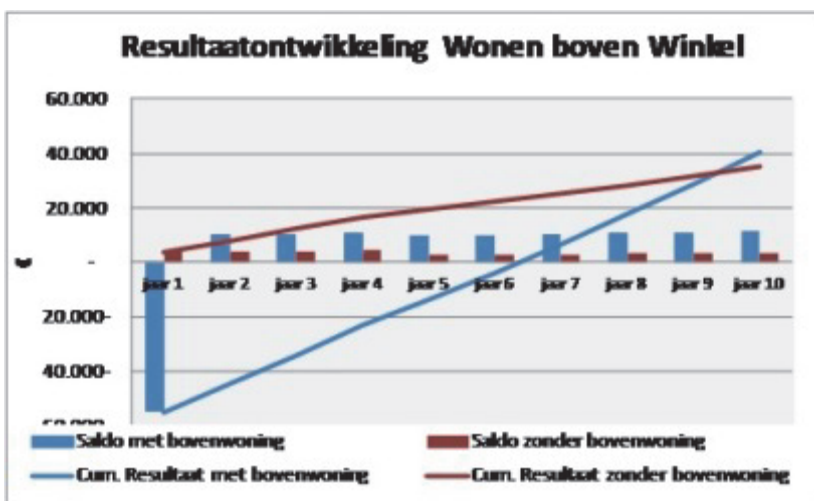
Figuur 1 en 2 tonen de ontwikkeling van het gangbare bruto aanvangsrendement (BAR) voor een investering in een woning of een winkel. Risico en rendement gaan hand in hand: naarmate een investering risicovoller is, wordt een hoger rendement verwacht. Duidelijk is dat de BAR sterk uiteen loopt voor verschillende soorten vastgoed: de BAR is aanzienlijk hoger naarmate het risico (leegstand, huurdeling) groter is. Voor winkels ligt de BAR hoger dan voor woningen, door een groter leegstandsrisico en de huurkortingen die gegeven worden. Beleggers die investeren in woningen gaan bewust voor een wat lager rendement, maar meer zekerheid op stabiele huurinkomsten. Let wel: de vermelde getallen zijn indicatief en verschillen per regio, locatie, et cetera.

### **Wonen boven winkels geeft een hogere beleggingswaarde**

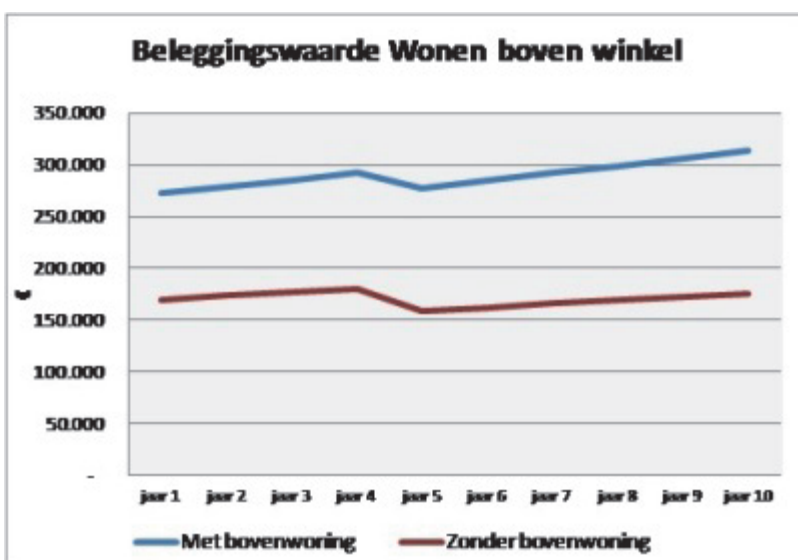
In Nederland zijn naar schatting 30.000 à 40.000 lege verdiepingen boven winkels. Vroeger bewoond door de winkelier, maar nu vaak in eigendom van een belegger die zich richt op verhuur van de winkel op de begane grond. Een appartement maken op de verdieping is in veel gevallen financieel interessant. Dat vraagt een investering, maar dit geeft vervolgens een stabiele huuropbrengst met een beperkt risico. In de figuren 3 en 4 is zichtbaar dat het lang duurt voordat de investering is terugverdiend, maar dat de waarde van het pand meteen al fors hoger wordt. Uiteraard moet per geval bekeken worden wat de kosten en opbrengsten zijn voor bijvoorbeeld de bouwkundige aanpassingen, de zittende winkelhuurder en de huuropbrengst van woning en winkel.

### **Redenen voor terughoudendheid beleggers bij wonen boven winkels**

Veel eigenaren van winkelvastgoed leggen minder nadruk op het rendement op de lange termijn en hikken aan tegen de transformatie van een verdieping (investeringsbudget, managementintensief, onbekend vastgoedsegment). Zo'n belegger wil geen matig presterend winkelvastgoed in zijn portefeuille en verkoop (desnoods tegen dump prijs) ligt hierdoor voor de hand. Voor een koper ligt er vervolgens een stabiel rendement in het verschiet door te kiezen voor wonen (gecombineerd met winkelruimte). Het rendement van woningbeleggingen is weliswaar laag, maar het biedt veel zekerheid op langere termijn, helemaal in vergelijking met andere beleggingsopties zoals aandelen en indirecte vastgoedbeleggingen.



Figuur 3: Resultaatsontwikkeling 'Wonen boven Winkel'



Figuur 4: Beleggingswaarde 'Wonen boven Winkel'

**Toelichting bij figuren 3 en 4:**

Figuur 3 en 4 geven de resultaatsontwikkeling en de beleggingswaarde voor het geval een appartement wordt gerealiseerd op een leegstaande verdieping boven een winkel, vergeleken met de situatie waarin niets gebeurt. De winkel van 80 m<sup>2</sup> heeft een huur van € 160/m<sup>2</sup>/jr en een BAR van 8 procent. Aanname is dat de inrichting van het appartement (inclusief ontsluiting) een investering vraagt van € 50.000, waarna het appartement verhuurd wordt voor € 560 per maand. De resultaatsontwikkeling volgt uit opbrengsten minus jaarlijkse kosten, berekend in Vastgoedmodule Opmaat (Opmaat, rekenmodel Metrum). De terugverdientijd in dit voorbeeld is 10 jaar. Uitgaande van een BAR van 6 procent voor de woning neemt het pand fors in waarde toe. Als belegging geeft dit appartement dus meteen een extra waarde. De knik in de grafiek volgt uit de winkelhuurherziening na 5 jaar.

**Winkel omzetten in woning bij dalende huur of dreigende leegstand**

Door de dalende huurprijzen en de toenemende kans op leegstand wordt het vaker inte-

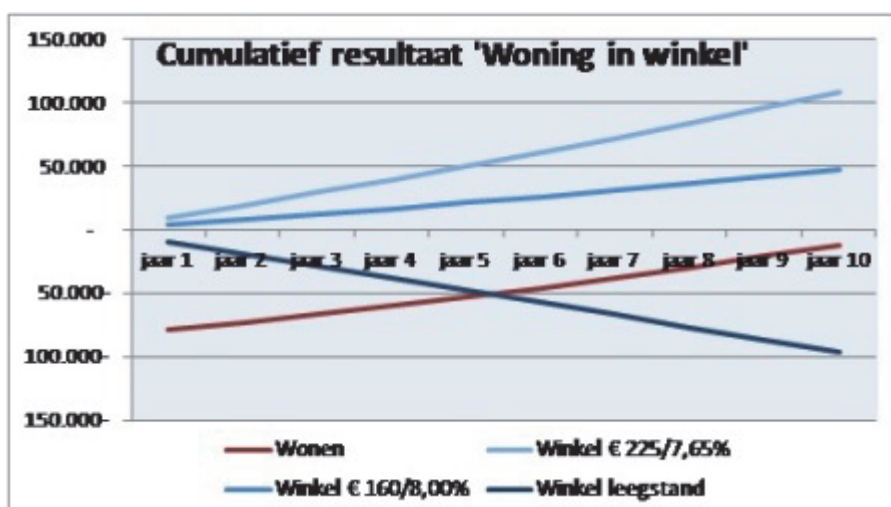
ressant om zelfs de gehele winkel om te zetten in wonen. Dit geldt bijvoorbeeld in aanloopstraten waar de leegstand toeneemt, huurprijzen dalen en de BAR stijgt. De transformatie naar wonen vraagt een investering, maar levert een heel stabiele huuropbrengst. Vaak kunnen appartementen over meerdere verdiepingen gemaakt worden, terwijl een winkel alleen op de begane grond verhuurd wordt. Twee rekenvoorbeelden zijn in de figuur weergegeven. Een transformatie naar wonen is ook interessant voor zelfstandige ondernemers met een eigen winkelpand, indien zij hun winkel beëindigen en er geen zicht is op goede verhuur als winkel.

***Gemeentes: faciliteer de transformatie en voorkom leegstand***

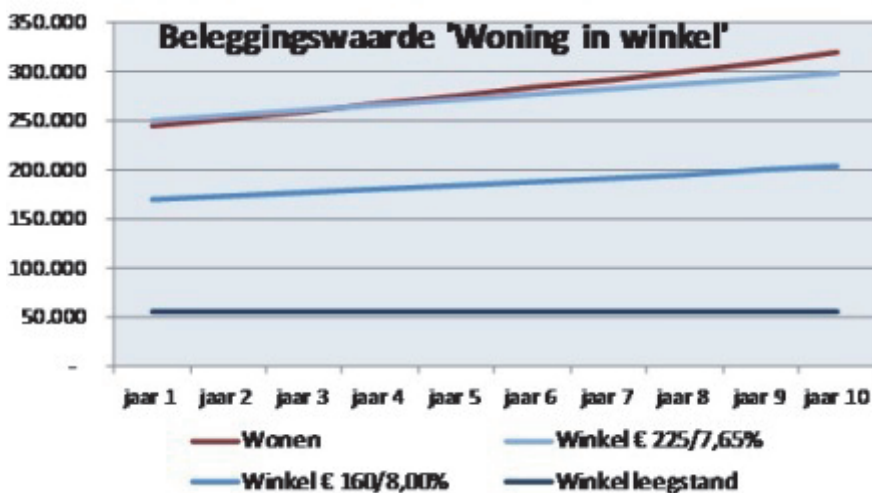
Gemeentes doen er goed aan om de transformatie van winkels naar wonen volledig te faciliteren, om zo leegstand en verpaupering tegen te gaan. Wij vinden het belangrijk dat gemeentes duidelijk kiezen voor bepaalde winkelgebieden en op andere plekken transformatie (naar wonen) mogelijk maken en zelfs aanmoedigen. Zij dienen dit vast te leggen in beleid, centrumvisie en bestemmingsplannen. Zo wordt voorkomen dat het omzetten van een winkel naar een woning een proces wordt van meerdere jaren of dat het pas op gang komt na jarenlange leegstand. Bovendien draagt de toevoeging van de functie wonen bij aan de wens van veel gemeentes naar ‘meer levendigheid’ in het centrum.

***Financiers: denk mee in de investering***

Ook de financiers (banken) hebben een belangrijke rol in dit proces. Zij zijn vaak geen voorstander van grote investeringen of een functiewijziging, omdat dit de waarde van hun onderpand (op korte termijn) aantast. Toch is het belangrijk dat zij financiering beschikbaar stellen met het oog op het langetermijnrendement en de beleggingswaarde. ‘Niets doen’ betekent voor de financier ook een steeds groter risico: de kans dat een lening in de toekomst niet volledig wordt terugbetaald wordt immers groter. Het recente kabinetsbeleid om de huurprijzen te koppelen aan de WOZ-waarde kan een stimulans betekenen voor het realiseren van appartementen in centrumgebieden. Omdat de WOZ-waarde in stadscentra hoger is dan daarbuiten kan een hogere huur gevraagd worden.



Figuur 5: Cumulatief resultaat 'Woning in winkel'



Figuur 6: Beleggingswaarde 'Wonen in winkel'

#### **Toelichting bij figuren 5 en 6:**

Figuur 5 en 6 tonen het cumulatief resultaat en de beleggingswaarde voor het geval een winkel met een bovengelegen lege verdieping wordt omgezet naar 2 appartementen, vergeleken met de situatie waarin niets gebeurt. Aanname is een winkel van 80m<sup>2</sup> met 2 verschillende huurniveaus: een winkel van € 160/m<sup>2</sup> per jaar en een BAR van 8 procent en een winkel van € 225/m<sup>2</sup> per jaar en een BAR van 7,65 procent, en omzetting naar 2 appartementen van 80m<sup>2</sup> met een huur van € 560/maand met een BAR van 6 procent. Aanname is dat de omzetting naar 2 appartementen een investering vraagt van € 80.000. De investering wordt niet snel terugverdiend. In dit geval levert de transformatie naar wonen dus direct een extra beleggingswaarde op, indien de winkelhuur niet al te hoog is.

#### **Conclusie: financieel en maatschappelijk een kansrijke oplossing**

‘Wonen boven winkels’ en ‘wonen in winkels’ is financieel interessant, vooral wanneer eigenaren genoeg nemen met een lager maar zekerder rendement. Het moment waarop transformatie financieel interessant wordt, komt steeds dichterbij. In veel aanloopstraten is dit punt al bereikt door dalende winkelhuren en toenemende winkelleegstand. Het is van belang dat pandeigenaren het inzicht krijgen wanneer het interessant is om appartementen te maken boven hun winkels of in hun winkels. Betrokkenheid van gemeentes en financiers is hierbij vereist. Dan worden ‘wonen boven winkels’ en ‘wonen in winkels’ in steeds meer winkelstraten een oplossing waar alle partijen baat bij hebben.

#### **Over Metrum en de auteurs**

Metrum is een ervaren adviesbureau voor gebiedsontwikkeling en vastgoedeconomie. Metrum ondersteunt gemeentes en marktpartijen bij de (her)ontwikkeling van woningen, winkels en bedrijven.

[Dick Boeve](#) is projectmanager

[Erik Linssen](#) is planeconoom

Heeft u vragen of een casus? U kunt Metrum mailen via bovenstaande e-mailadressen of bellen met 024 - 388 8505.

Aan het artikel werkten mee: Joost Kamps, Maikel de Laet, Wybe Theijse en Niek Wicherink.

