



Transformatie

Woonoplossingen in leegstaand vastgoed

in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

In Nederland staat meer dan 8 miljoen vierkante meter kantoren leeg, inclusief verborgen leegstand (gedeeltelijk leegstaande panden) meer dan 10 miljoen. Daar staat tegenover dat er in veel gemeenten vraag is naar permanente of tijdelijk woonruimte. Een deel van het leegstaand vastgoed kan prima worden benut om in deze behoefte te voorzien. Door die ogen bezien biedt 10 miljoen vierkante meter kantoren ineens ruimte voor 100.000 woningen. En daar komen de leegstaande winkels en het maatschappelijk vastgoed nog eens bij.

Hier liggen kansen. Het Expertteam (kantoor)Transformatie van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ondersteunt partijen die aan de slag willen met het transformeren van kantoren en andere leegstaande gebouwen met kennis en ervaring. Nu leegstaand vastgoed meer en meer marktconform gewaardeerd wordt, is transformatie naar woonruimte steeds vaker kansrijk. De transformaties die de afgelopen tijd aan de goede-voorbeelden-databank van het Expertteam toegevoegd konden worden, zijn hiervan een illustratie. Een mooi voorbeeld is de transformatie van ons eigen ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in het centrum van Den Haag. In dit kantoor komen appartementen en neemt ook de Universiteit intrek.

De kennis die de afgelopen jaren is opgedaan als het gaat om het transformeren van leegstaand vastgoed in woonruimte, willen wij graag delen, niet alleen met gemeenten, maar ook met andere partijen, zoals eigenaren, beleggers, ontwikkelaars, woningcorporaties en bouwgroepen. Zo geeft de toolbox (kantoor)Transformatie van het Expertteam informatie over ruimtelijk beleid, geluidregels, bouwregels, duurzaamheid en fiscale regels. Allemaal aspecten die om de hoek komen kijken bij het transformeren van gebouwen naar een andere bestemming. De afgelopen jaren zijn ook regels aangepast in het Bouwbesluit en in de regels voor de ruimtelijke ordening. Het transformeren van leegstaande kantoren en andere gebouwen naar woningen is hierdoor eenvoudiger geworden.

Ook is transformatie financieel aantrekkelijker geworden, onder andere door de afschaffing van de zogeheten integratieheffing (BTW op getransformeerd bestaand vastgoed) en de introductie van een heffingskorting bij de verhuurderheffing voor transformaties. Dit laatste betekent een korting op de verhuurderheffing van € 10.000 per getransformeerde sociale huurwoning. Hier liggen dus kansen voor sociale huisvesters.



Het zou jammer zijn als 'onbekend maakt onbemind' er de oorzaak van is dat een gebouw leeg blijft staan, terwijl het prima een tweede leven kan hebben als woonbestemming. Onze experts laten graag zien wat de mogelijkheden zijn!

Meindert Smallenbroek
Ministerie van Binnenlandse Zaken
en Koninkrijksrelaties
Directeur Bouwen

Transformatie wordt steeds makkelijker

Transformatie kan en het wordt steeds makkelijker. De mindset bij partijen is aan het veranderen. Vastgoedeigenaren waarderen vastgoed af bij herfinanciering en ontwikkelaars tonen interesse in goede panden nabij stadscentra en woonwijken. Daarnaast is er veel vraag naar huisvesting in met name de sociale en particuliere huur, zorgwoningen, studentenwoningen en starters op de woningmarkt.

Door: Dionne Baaré

Van de totale woningbouwproductie zal de komende jaren een groot deel ingevuld worden binnen de bestaande vastgoedvoorraad. Hier liggen veel mogelijkheden om tot sluitende businesscases te komen en juist deze doelgroepen te bedienen. Met maatwerk en creativiteit kunnen mooie projecten tot stand komen. Gemeenten kunnen soms het verschil maken en wie een actief beleid voert op dit gebied, kan nieuwe ontwikkelingen tot stand brengen. Hoe anders was het anno 2011. Al werd een stijgende leegstand van kantoren geconstateerd, er werd ontkend dat het een structureel probleem betrof. Iedereen ging er vanuit dat 'zijn pand' wel weer gevuld werd. Daarnaast werden gemeenten beschuldigd van het uitgeven van teveel kantorenmeters. De enkeling die zich hier overheen zette, afboekte en met een nieuwe invulling kwam, kon vaak een dichte deur verwachten.

Nu, begin 2014, heeft de wereld een heel nieuwe dynamiek gekregen. Steeds meer vastgoedeigenaren slagen erin met transformatie een nieuw leven te geven aan leegstaande gebouwen. Steeds meer gemeenten pakken transformatie aan om de kantorenmarkt weer in balans te brengen. En steeds vaker wordt de woningmarkt door transformatie bediend. Tegelijk krijgen de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de stad een positieve impuls als leegstaande gebouwen weer in gebruik komen. Veel mooie voorbeelden hebben de afgelopen jaren bewezen dat transformatie haalbaar is, dat er vraag naar is én dat een nieuwe invulling geven aan bestaande gebouwen de

leefbaarheid en kwaliteit verbeterd. Waar dit tot nu toe vooral was weggelegd voor pioniers zal in de toekomst voor velen een nieuwe woning in een bestaand gebouw zijn weggelegd.

De afgelopen jaren is de wet- en regelgeving op een aantal punten aangepakt, waardoor er meer kansen zijn gecreëerd. En komend worden nog een aantal procedures – die betrekking hebben op transformaties – ingrijpend gewijzigd. Zo is er een wetsvoorstel momenteel in procedure waardoor het mogelijk wordt om de functie van bestaande gebouwen voor het totale gebouw te wijzigen middels een snelle procedure van acht weken. Een procedure die ook mogelijk is voor transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar woningen. Daarnaast wordt tijdelijke transformatie gemakkelijker, omdat de termijn van vijf jaar bij tijdelijke transformatie vervalt. Daarmee sluit de regelgeving aan op de leegstandswet die het mogelijk maakt om voor tien jaar te verhuren.



Dionne Baaré is beleidsadviseur RO in Nieuwegein. Het bestrijden van kantorenleegstand, transformatie van individuele kantoorpanden en het opzetten van een gebiedsgerichte aanpak voor een wijk met veel kantoorleegstand en leefbaarheidsproblematiek, zijn haar voornaamste aandachtspunten. Als lid van het Expertteam (kantoor)Transformatie leverde zij ondermeer een bijdrage aan de factsheet 'Transformatie en ruimtelijk beleid' te vinden op www.rvo.nl/transformatie.

Een kaart voor de toekomst

Kiezen en sturen; het klinkt als een eenvoudige route naar herbestemming. Maar is het ook zo eenvoudig? Veel gemeenten staan voor keuzes en vraagstukken als zij geconfronteerd worden met (dreigende) leegstand. En het roer omgooien is niet altijd eenvoudig. Toch koos de gemeente Maastricht jaren geleden voor een duidelijke richting. De gemeente boekte af, consulteerde marktpartijen en experts. En sloeg hiermee een nieuwe weg in.

“Binnen de gemeente wilden we proactief omgaan met leegstand en herbestemming. Om het idee te concretiseren nodigden we het Expertteam (kantoor)Transformatie uit. Die samenwerking had een katalyserende werking en zorgde binnen de gemeente voor breed draagvlak om het proces te versnellen”, aldus Tima van der Linden, projectmanager Ruimte in Maastricht.

Leegstand

“De aanleiding was de naderende leegstand van een aantal grote gebouwen in de stad. Zowel welzijnsorganisaties als de Zuyd Hogeschool voerden haalbaarheidsonderzoeken uit waarbij een aantal grote, vaak monumentale panden, vrij zouden kunnen komen. Voor een aantal gebouwen heeft het Expertteam quick scans (doorrekeningen) gemaakt en gekeken naar de mogelijkheden voor transformatie. Dat heeft ons en de eigenaren geholpen om antwoord te geven op de vraag: welke kansen zijn er om de gebouwen te herbestemmen? Of zijn de gebouwen dusdanig lastig in te vullen dat sloop de beste optie is? Maar het was ook aanleiding om onze werkwijze opnieuw te beschouwen. Er komen namelijk de komende jaren veel meer panden leeg. Soms zijn we daarvan op de hoogte, maar vaak ook niet. Wat direct duidelijk was, is dat we breder moeten kijken. Herbestemming heeft namelijk niet alleen betrekking op één pand, maar moet stadsbreed aangepakt worden. Daarnaast zijn we als gemeente te vaak geneigd eerst binnen de eigen gemeentegrenzen te zoeken naar oplossingen en daarna pas naar buiten te treden”, vertelt ze eerlijk. “Wat het proces ons heeft geleerd is om sneller en vaker contact te maken met anderen en leegstand en herbestemming te benaderen vanuit een breder perspectief.”

Durfkeuzes te maken

Om de nieuwe visie te verwezenlijken werd in juni 2012 het Maastricht LAB opgericht. Van der Linden: “Maastricht wil dat de stad zich blijft ontwikkelen en nieuwe programma’s een plek kunnen krijgen, echter wel in de bestaande omgeving. Om overzicht te creëren, is een lijst opgesteld met panden waarvan we weten dat ze de komende jaren leeg komen. Daaronder bevinden zich veertig grote monumentale gebouwen. In die wetenschap kun je als gemeente niet langer insteken op herbestemming op objectniveau, maar moet je het vraagstuk stadsbreed bekijken én moet je keuzes durven maken of zelfs leegstand accepteren.” De gemeente ervoer tevens dat zij marktpartijen nodig heeft om plannen tot uitvoer te brengen. “Dat hebben we al in een vroegtijdig stadium onderkend. Voor ons was het nieuw om met beleggers, financiers en

ontwikkelaars om tafel te zitten. Maar het was ook verhelderend om te ervaren welke uitgangspunten werden bevestigd en welke geen steun vonden.”

Gunstige omstandigheden

Maastricht heeft in 2010 als één van de eerste gemeentes de stap gezet om de te schrappen in voorgenomen en lopende planontwikkelingen, met programmatische en financiële consequenties. Het grondbedrijf heeft meer dan 50 miljoen moeten afboeken. In de afgelopen jaren hebben er ook een aantal afboekingen van boekwaardes van het gemeentelijk vastgoed plaatsgevonden in verband met dalende marktwaardes vanwege de crisis. “Hierdoor bevindt Maastricht zich nu in een gunstige positie. We kunnen hierdoor kritisch naar de eigen vastgoedportefeuille kijken”, vult Marjolein Gijselaers, portefeuillemanager vastgoed aan. “Daarnaast heeft het bewustwordingsproces ertoe geleid dat Maastricht zeer terughoudend met nieuwbouw omgaat en herbestemming van bestaand vastgoed sterk de voorkeur heeft. Zo mag studentenhuisvesting bijvoorbeeld alleen nog in bestaande gebouwen worden gerealiseerd. En op provinciaal niveau is een proces in gang gezet om regionaal tot afspraken te komen over de programmering. “Voor wonen geldt nu bijvoorbeeld een verordening waardoor er geen nieuwe plannen meer gerealiseerd mogen worden tenzij er aan een aantal criteria voldaan kan worden, zoals afstemming met regiogemeenten. Hier kleeft echter ook een nadeel aan. Omdat wij al anticipeerden op de toekomst lagen er weinig uitbreidingsplannen op de plank. Dit in tegenstelling tot naburige gemeenten. Daar staat tegenover dat gemeenten niet meer tegen elkaar uitgespeeld worden onder druk van de markt.”

Voorlopig resultaat

Maastricht wilde verleden, heden en toekomst verenigen. Die uitgesproken wens, de steun in de rug – zowel intern als extern – én de bereidheid om kritisch naar de eigen bouwvoorraad te kijken, vormden een solide basis om ideeën verder te ontwikkelen. En het voorlopige resultaat? Die is vervat in een strategie om stadsbreed te kiezen voor een aantal gebieden waar herbestemming prioriteit heeft. “Op andere plekken is herbestemming wel mogelijk, maar kan het ook zijn dat leegstand geaccepteerd moet worden of zelfs sloop aan de orde is. We willen duidelijkheid verschaffen binnen de organisatie, maar ook transparant en uniform naar buiten treden. Daarom gaan we de dialoog aan, organiseren we gesprekken met marktpartijen en maken we verbindingen met initiatiefnemers.”



Op de tweede biënnale Leegstand en Herbestemming (21 februari 2013) werd deze kaart met al het vastgoedaanbod (excl. woningen) in Maastricht gepresenteerd. Het biedt, naast inzicht in de leegstand, ook praktische achtergrondinformatie van alle panden. Het bespaart potentiële plannenmakers een tocht langs loketten en instanties. Wie nu een goed idee heeft kan direct op zoek naar een geschikte locatie. Zie ook: www.maastrichtlab.nl

De volgende stap

Eind januari zijn de plannen en instrumenten voor de stadsbrede aanpak van leegstand en herbestemming voorgelegd aan de Maastrichtse gemeenteraad. Een van de instrumenten omvat een interactieve kaart die de leegstaande bouwvoorraad toont. Van der Linden: “De plannen zijn overwegend positief ontvangen, maar er zijn een paar zaken waar we nog een keer kritisch naar moeten kijken. Bijvoorbeeld ten aanzien van de interactieve kaart en de privacy. Een andere vraag die opdoemde was: Hoe ver willen we als gemeente gaan in de sturing van leegstand en herbestemming?” Besloten is onder andere om de plannen te bespreken met externe partijen, ondernemers en inwoners. “We willen een brede dialoog starten waarbij alle partijen kunnen aansluiten. Daarnaast gaan we de gemeentelijke website doorontwikkelen, gaan we een aantal zaken juridisch toetsen, afwegen welke informatie wij als gemeente willen verzamelen en doorgeven. En tot slot willen we de afstemming tussen vraag en aanbod binnen de gemeente verbeteren waardoor initiatiefnemers sneller duidelijkheid hebben. Met de reacties en input keren we later dit jaar terug naar de raad met een advies.”

“Herbestemming heeft namelijk niet alleen betrekking op één pand, maar moet stadsbreed aangepakt worden”



Expertteam verbreedt haar werkveld

Transformatie vormt een oplossing voor leegstand en voor het gebrek aan woonruimte onder bepaalde doelgroepen. Afgelopen jaar zijn voor het eerst méér bestaande kantoren getransformeerd naar een andere bestemming dan er nieuwe kantoren zijn bijgebouwd. Maar er wordt nog steeds te weinig gedacht aan herbestemming. “Men denkt dat maar 15 procent van het vastgoed transformeerbaar is, maar dat is in werkelijkheid vele malen meer. Transformatie wordt nog beschouwd als een uitzondering, terwijl het steeds meer een normale bouwactiviteit wordt. Een vooroordeel is dat lege kantoren

hooguit geschikt kunnen zijn voor studentenhuisvesting, terwijl er nog andere functies denkbaar zijn, in de sfeer van jeugdzorg, ouderenhuisvesting met voorzieningen en de opvang van arbeidsmigranten”, aldus Jean-Baptiste Benraad, lid van het Expertteam.

Niet alleen kantoren, ook ander leegstaand vastgoed

Waren het eerst vooral kantoren die kampten met een grote leegstand, anno 2014 blijkt steeds meer maatschappelijk vastgoed, zoals scholen en kazernes, en winkels leeg te staan. Oplossingen voor het transformeren van



kantoor- naar woonruimte zijn ook veelal toepasbaar op andere vormen van leegstaand vastgoed. Vanaf 2014 krijgen corporaties en particuliere verhuurders daarnaast een stimulans om gebouwen die voorheen nog geen woonfunctie

hadden, om te bouwen tot sociale huurwoningen. De verhuurders kunnen voor deze transformatie namelijk een korting krijgen op de verhuurderheffing (www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-vermindering-verhuurderheffing). Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat het Expertteam haar werkveld heeft verbreed. Vanaf 2014 kunnen gemeenten ook met vragen over de transformatie van ander leegstaand vastgoed bij het Expertteam terecht.

Daarnaast is gebleken dat transformatie nooit betrekking heeft op

één pand. Het beïnvloedt altijd de omgeving en is dan ook vaak een vliegwieltje voor de verkleuring van een gebied. Ook deze ervaring heeft ertoe geleid dat het Expertteam haar scope verbreed. Vanaf 2014 kan het team ook vragen oppakken over gebiedsontwikkeling, maar dan wel met de focus op herbestemming en transformatie van gebouwen.

Meer informatie

Wilt u meer weten over het Expertteam of contact opnemen? Zie hiervoor de laatste pagina van deze krant.

Leermomenten van een kantorenloods

In Nederland staan miljoenen vierkante meters kantoren leeg. Een flink deel daarvan zal vroeg of laat gesloopt of getransformeerd moeten worden. Maar hoe? Paul Kersten is ‘kantorenloods’ in de gemeente Den Haag. Een gemeente waar kantoorgebouwen zich grotendeels bevinden in de kern van de stad en waar nog veel vraag is naar (kleinere) woningen

Door: Paul Kersten

Kersten heeft een duidelijke visie op de problematiek zoals die op dit moment in veel grote steden speelt. “Een belangrijke stap bij transformaties is de beperking van nieuwbouw. Anders is transformatie dweilen met de kraan open. Er is door de vergrijzing en het nieuwe werken geen vraag meer naar al het leegstaande vastgoed en dit wordt nog erger als er nieuw vastgoed bijkomt. Daarom moet er nieuw beleid ontwikkeld worden waarbij nieuwbouw – van alle typen vastgoed – niet langer vanzelfsprekend is. Dat geeft bovendien de markt vertrouwen waardoor zij eerder bereid is om in transformaties te investeren.”

Invulling op voorraad

Uit het onderzoek ‘Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf’ blijkt dat transformatie van leegstaande kantoren naar woonruimte vaak moeizaam tot stand komt door de processen bij gemeenten. “Dit komt omdat gemeentelijke organisaties nog erg sturen op ‘uitbreiding’ in plaats van op invulling van de ‘voorraad’ vastgoed.” Kersten refereert aan de Vinex-opgave (1991) waarbij gemeentelijke organisaties werden toegerust om nieuwe wijken te ontwerpen,

“Een belangrijke stap bij transformaties is de beperking van nieuwbouw. Anders is transformatie dweilen met de kraan open”

bestemmingsplannen op te stellen, verkeersinfrastructuur aan te leggen, gronden te verwerven en uit te geven. Een opgave die een voorbereidingstijd van meer dan tien jaar in beslag nam. “Hoe anders is het bij herbestemming. Bijvoorbeeld in de wijk Benoordenhout waar veel (Rijks)kantoren staan. De opgave vergt van de gemeente Den Haag geen jarenlange voorbereiding. In plaats daarvan vraagt de markt aan de gemeente om plannen te faciliteren. Hierbij wordt door de marktpartijen een zeer korte planning aangehouden omdat zij de kosten van leegstand scherp in het oog houden. De kunst is nu om ad hoc duidelijkheid te bieden onder welke voorwaarden de gemeente

meewerkt aan plannen.” Dat is volgens Kersten een behoorlijke omslag. “In plaats van te werken met horizon van meer dan tien jaar is de nieuwe opgave aangeven op welke manier een vergunning kan worden ingediend zodat deze binnen 9 à 26 weken verstrekt kan worden.”

Versnellen

Om de procesvoortgang te versnellen initieerde de Hofstad het Haagse Initiatieven Team. “Dit team komt elke twee weken bijeen om initiatieven op hoofdlijnen te toetsen. Door snel zekerheid te bieden, weten marktpartijen waar ze aan toe zijn en welke transformatiemogelijkheden er zijn. De initiatiefnemer ontvangt binnen drie weken een advies.” Belangrijke knelpunten waar eigenaren tegen aan lopen zijn: de inpassing in de omgeving én geluids- en parkeerproblemen. Kersten: “Vooroverleg met kantoorloods, milieu-inspecteurs en de afdeling verkeer/parkeren kan dan een oplossing bieden. Samen kijken we hoe transformaties wel kunnen realiseren. Bijvoorbeeld door het creëren van woon/werkwoningen en plintfuncties om geluidsoverlast te beperken of slimme geluidsooplossingen aan de gevel.” Een kantoorpand aan de Binckhorstlaan is op deze wijze succesvol getransformeerd. “Hierin is voldaan aan het geluidsbeleid door binnenzijde van het gebouw extra isolatie aan te brengen in plaats van aan de buitenzijde.”



Niet eenvoudig

Toch wijst Kersten erop dat zelfs als een gemeente alle ruimte en mogelijkheden biedt en partijen bij elkaar brengt, transformeren geen eenvoudige opgave is. “Gemeenten hebben grote invloed, ook op minder formele manieren. Zo kunnen zij partijen bij elkaar brengen om gezamenlijk na te denken over transformatie. Maar zelfs de beste ideeën en kansen worden helaas niet altijd uitgevoerd. Transformatie vindt namelijk pas plaats als alle partijen toe zijn aan afwaardering en transformatie kunnen financieren. Een oplossing om de financiële impasse te doorbreken, is financiering vanuit de huur. In Alkmaar is Corporatie Woonwaard bezig een impasse te doorbreken door kantoorruimte niet te kopen, maar ruimte te huren en vervolgens door te verhuren. Een andere oplossing is de Amsterdamse Experimentenregeling erfpacht en transformatie. Door de gemeentelijke aankoop van het bloot eigendom van een kantoorpand of herziening van het erfpachtcontract kan een transformatie deels gefinancierd worden.”

“Transformatie vindt namelijk pas plaats als alle partijen toe zijn aan afwaardering en transformatie kunnen financieren”



Paul Kersten stond aan de wieg van diverse kantorenstrategieën en onderzoeken. Als kantorenloods bij de gemeente Den Haag is het zijn taak om partijen door de gemeentelijke organisatie, procedures en regelgeving te ‘loodsen’. Deze kennis en ervaring zet hij ook in als lid van het expertteam (kantoor)Transformatie.

Wonen op geluidbelaste locaties

standaardoplossingen zijn er niet

Veel kantoorpanden staan op geluidbelaste locaties. Bij uitvalswegen, langs snelwegen of aan het spoor. Het zijn gebouwen die roepen om een nieuwe invulling, maar een blauwdruk voor transformatie ontbreekt. En dat gaat helemaal op als het kantoorpand een woonbestemming krijgt. Soms moet dan worden teruggegrepen op onorthodoxe maatregelen.

Zo was er kort na de start van het Expertteam, in 2012, veel belangstelling om een leegstaand kantoorpand aan de Heathrowstraat – op loopafstand van station Amsterdam-Sloterdijk – te verbouwen. De eigenaar stond open voor ideeën van potentiële afnemers en ook de gemeente toonde zich welwillend. Er was echter een obstakel: het pand bevindt zich naast de Haarlemmerweg. Doordat de

Haarlemmerweg een rijksweg is, is de geluidsbelasting boven de norm voor wonen. Om de opties in kaart te brengen werd het Expertteam ingeschakeld. Geconstateerd werd dat de bouwtechnische maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting te kostbaar waren, maar er kon worden geanticipeerd op een andere mogelijkheid. De Haarlemmerweg zal de komende jaren zijn status als rijksweg verliezen. Dit betekent dat uiteindelijk de bestemming 'wonen' mogelijk wordt. Tot die tijd kan de gemeente de strook met kantoorpanden bestemmen voor 'extended stay'.

Inmiddels zijn we anderhalf jaar verder. En hoe gaat het nu met de leegstaande kantoorpanden bij Sloterdijk? Onder de bestemming 'extended stay' zijn twee ontwikkelaars aan de slag om in de voormalige



kantoren studentenwoningen te realiseren. Hierdoor krijgen de panden een nieuw leven en de omgeving een nieuwe impuls. Want door de directe omgeving bij de plannen te betrekken en in te richten als campus zal de levendigheid 's avonds toenemen en de aantrek-

kingskracht van Sloterdijk vergroten. Wat dit voorbeeld aantoont is dat als iedereen hetzelfde doel nastreeft en bereid is samen te 'puzzelen' meer mogelijk is dan men vaak in eerste instantie denkt. In Amsterdam bood 'extended stay' uitkomst, maar in Eindhoven werd bijvoorbeeld een

geluidsscherm geplaatst. Een blauwdruk voor transformatie in geluidbelaste gebieden is er helaas niet. Maar dat betekent niet dat er geen oplossingen voor handen zijn. Soms biedt de Wet Geluidhinder uitkomst, soms de Crisis- en Herstelwet en andere keren zal de oplossing gevonden worden in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of het Bouwbesluit. Omdat voor gemeenten en ontwikkelaars de 'beste weg' niet altijd eenvoudig te vinden is, is de factheet 'Transformatie en Geluid' gepubliceerd. Hierin worden de mogelijkheden van het wonen op geluidbelaste locaties uiteengezet, inclusief de bestaande regelgeving en enkele technische en bouwkundige oplossingen. De publicatie kunt u raadplegen op www.rvo.nl/transformatie.

Wonen op stand in een kluspand

De afgelopen jaren verkocht de gemeente Rotterdam zo'n 600 oude woningen als klushuis. Woningen die in slechte staat verkeerden, maar die particulieren de mogelijkheid boden om woonwensen te vervullen. Het zijn echter niet alleen woningen die wachten op nieuwe bewoners, ook scholen, kerken en maatschappelijk vastgoed verlangen naar een nieuwe toekomst.

Ditty Blom is opdrachtgever voor Zelfbouw bij de gemeente Rotterdam. "In 2005 zijn we begonnen met de klushuizen. We constateerden dat we 3.600 woningen in bezit hadden op 'places not to be'. Huizen in slechte staat, in gebieden met veel leegstand, verkrotting en sociale onveiligheid. Voor een 'prikkie' zijn deze woningen verkocht. Terugkijkend zien we dat het een succes is omdat het bijdraagt aan het aanzicht van wijken én de sociale samenhang ten goede komt." Volgens Blom zijn de nieuwe woningbezitters mensen die je graag aan de stad wilt verbinden. "Ze zijn bereid te investeren. Dat doen ze in hun huis en in de wijk. Het zijn mondige bewoners die thema's oppakken en verder kijken dan hun eigen perceel. Zelfs ten aanzien van de bouwregelgeving tonen zij zich vooruitstrevend. Ze mogen zelf invulling geven aan hun woonwensen zolang ze maar voldoen aan het Bouwbesluit. We zien echter dat de meesten bereid zijn toch een stap verder te denken en bijvoorbeeld ook invulling willen geven aan energievraagstukken."

Anders denken

Niet langer is uitsluitend de behoefte van de gemeente leidend, aldus Blom. "We laten veel van de markt afhangen. Om dat proces te stroomlijnen moeten we kritisch naar de eigen organisa-



Klushuizen aan de Wollefoffenstraat te Rotterdam

tie kijken. Een verandering in een bestemmingsplan van school naar woning duurt een aantal maanden. Dan vraag ik me af: kan dat niet sneller? Natuurlijk is het een omslag, maar de huidige tijd en de opgave waar we voor staan betekent dat je als gemeente snel moet anticiperen. En: je moet anders denken. Want waarom accepteer je als gemeente wel verlies bij sloop en vervolgens nieuwbouw, maar stuit het afboeken en verkopen van gebouwen op weerstand? En dat terwijl de tweede optie veel goedkoper is. Daarnaast brengt het verkopen van deze huizen en ander leegstaand vastgoed veel andere voordelen met zich mee. Het komt de diversiteit en betrokkenheid in wijken ten goede."

Crisisbestendig

Wat opvalt is dat de woningen qua waarde crisisbestendig zijn. "Een precieze waardestijging is moeilijk te bepalen, omdat er weinig doorstroom is. Mensen konden in deze huizen al hun woonwensen vervullen, waardoor de verhuisbehoefte ontbreekt. Toch hebben we wel enig zicht op de waardeontwikkeling. Zo blijkt uit de WOZ-waarden dat de kluswoningen de afgelopen jaren meer waard zijn geworden dan bij oplevering." Gevraagd naar de woningen waarin particulieren geïnteresseerd zijn, blijkt dat niet uitsluitend de locatie de aantrekkingskracht bepaalt. Blom: "Wat mensen trekt is de vrijheid, maar ook dat ze voor weinig geld veel vierkante meters krijgen. Daarnaast zijn niet alleen woningen in trek. Laatst hebben we een school verkocht in Delftshaven. Zes particulieren gaan daar woningen realiseren. De school was zelfs zo snel verkocht dat we direct mogelijkheden zagen om meer scholen een nieuwe bestemming te geven." Tijd dus om al het vastgoed in kaart te brengen. De gemeente Rotterdam is daar op dit moment druk mee bezig.

Ditty Blom is lid van het expertteam Eigenbouw (www.expertteameigenbouw.nl). Een kluspand combineert particulier opdrachtgeverschap met transformatie van leegstaand vastgoed. Op de website van het expertteam kunt u ook een voorbeeld van een dergelijk project bekijken: www.rvo.nl/transformatie.



Ook in Den Haag heeft men het concept kluspand op de kaart gezet

De meerwaarde van duurzaam transformeren

Hoewel duurzaamheid bij veel transformatieprojecten niet per se de insteek is, nemen de laatste jaren transformaties waarbij bepaalde aspecten van duurzaamheid een belangrijke rol spelen wel toe. De bewustwording op het terrein van energie- en waterbesparing, een gezond binnenklimaat en materiaalgebruik is bijvoorbeeld toegenomen. De meerkosten van een dergelijke duurzame transformatie zijn vaak beperkt én van grote meerwaarde voor de eindgebruiker. In bredere zin kan een duurzaam gebouw ook van toegevoegde waarde zijn voor de omgeving en voor duurzame stedelijke ontwikkeling in het algemeen.

In opdracht van BZK en RVO.nl onderzocht Arcadis duurzame transformaties van kantoren. Uit het onderzoek blijkt dat het verwezenlijken van duurzaamheidsambities kosten met zich mee brengt waar initiators en projectontwikkelaars moeite mee hebben. Zij rekenen immers met terugverdienmodellen. Alhoewel zij duurzaamheid als een kans zien, komen de doelen op dat gebied vaak op de tweede plaats. Toch blijkt uit het rapport dat er wel degelijk mogelijkheden zijn om kostenefficiëntie en duurzaamheid te verenigen, zeker nu de markt en eindgebruikers hierom vragen. Bijgaand figuur toont een aantal opties om een transformatie op duurzame wijze te realiseren.

Een groot voordeel is de synergie tussen de verschillende opties, vooral op het gebied van energiebesparing. In het geval van verbeterde waterafvoer door een sedumdak is er bijvoorbeeld ook winst te behalen op energieverbruik, aangezien een dergelijk dak goed isoleert. Verschillende isolatieconstructies en regeltechniek besparen niet alleen energie, maar verbeteren ook het binnenklimaat van de woning. Bovendien valt er met duurzaam materiaalgebruik ook winst te behalen op het energieverbruik door de hogere isolatiewaarden van deze materialen. Dat bewijzen ook diverse projecten die volgens een hoge standaard verbouwd zijn en vervolgens een zeer duurzaam gebouw opleverden.



“De meerkosten van een dergelijke duurzame transformatie zijn vaak beperkt én van grote meerwaarde voor de eindgebruiker”

Een voorbeeld

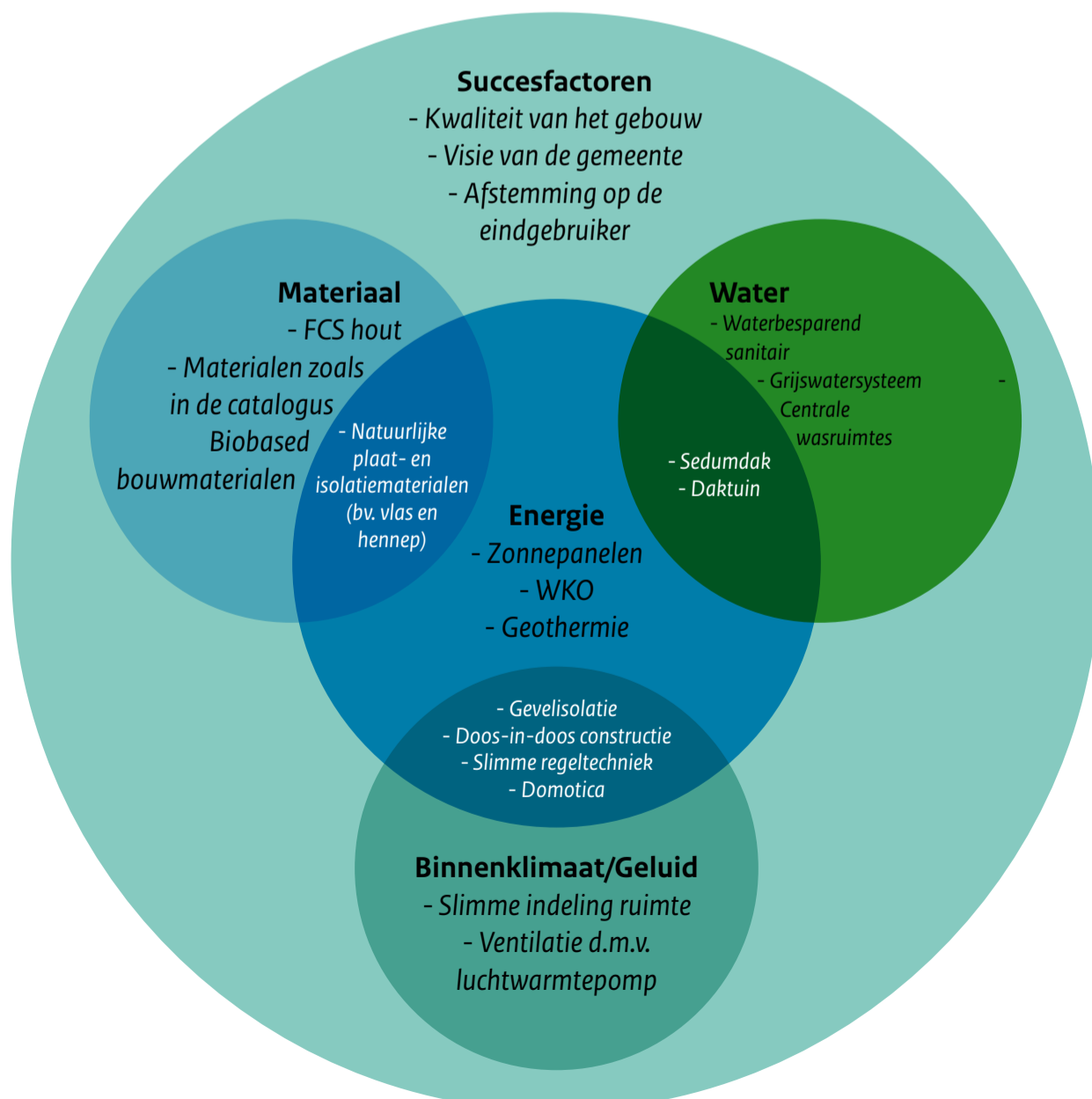
Brinkwal 7, Nieuwegein (foto)
Het voormalige kantoorpand aan de Brinkwal is in 2013 in acht maanden getransformeerd naar 25 loftwoningen voor de sociale verhuur. Door de hoge eisen van de corporatie is dit gebouw zeer duurzaam gebouwd met een energiekwaliteit als nieuwbouw. De verbouwingskosten zijn 35 procent lager dan nieuwbouw.

Het gebouw heeft een energielabel A+ gekregen. Het dak is extra geïsoleerd tot een Rc-waarde van 5, enkel glas is vervangen door dubbelglas en er is vloerverwarming aangelegd (via stadsverwarming met individuele bemetering). Het materiaal is voor vrijwel 100 procent hergebruikt. Om te voldoen aan de hoge geluidseisen zijn, waar nodig, enkele lichte suskasten geïnstalleerd die in combinatie met dubbel glas en dubbele kierdichting voor een goed binnenklimaat zorgen. De geluidswering tussen woningen en brandveiligheid voldoen aan de eisen voor nieuwbouw.

De mogelijkheden

Er zijn veel mogelijkheden om duurzame transformatie te realiseren. Verschillende factoren leveren een bijdrage aan het succes hiervan. Naast het feit dat transformatie op zich al duurzaam is - omdat het gebouw opnieuw wordt gebruikt - is de kwaliteit van het gebouw bijvoorbeeld een extra succesfactor.

Voor deze mogelijkheden en de succesfactoren kunt u de factsheet 'Transformatie en duurzaamheid' en de rapportage 'Duurzaam transformeren' raadplegen op www.rvo.nl/transformatie. Ook kunt u op www.rvo.nl/gebouwen meer informatie terugvinden over bijvoorbeeld warmtepompen en geothermie en andere duurzame oplossingen in de gebouwde omgeving.



Huisvesting voor arbeidsmigranten

In Nederland loopt het aantal EU-arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa al jaren sterk op. In 2008 was het totaal geschatte aantal EU-arbeidsmigranten 280.000, in 2009 waren dat er 305.000 en in 2010 340.000. De schattingen laten zien dat de groep lineair groeit. Of deze flexwerkers nu voor een korte termijn of juist langer in Nederland verblijven, een basisvoorwaarde is betaalbare en goede (tijdelijke) huisvesting. Hun woonomstandigheden zijn vaak nog onvoldoende en dit kan leiden tot overlast, verloedering en onveilige situaties. Al is de vraag van één arbeidsmigrant naar woonruimte soms heel tijdelijk, de vraag van arbeidsmigranten als (groeïende) groep is door het hele jaar heen een permanent verschijnsel. Dit resulteert in een blijvende vraag naar (tijdelijke vormen van) huisvesting.



Flexhotel Zuiderpark, Rotterdam. Dit gebouw werd, mede dankzij de meewerkende houding van de gemeente, binnen een half jaar getransformeerd tot short stay huisvesting voor 280 arbeidsmigranten.

In ieders belang

Arbeidsmigranten zijn allereerst zelf verantwoordelijk voor het krijgen van huisvesting, maar landelijke en gemeentelijke overheden, huisvesters en werkgevers delen het belang en de verantwoordelijkheid om tot wezenlijke oplossingen te komen en misstanden zoals uitbuiting en overlast tegen te gaan. Arbeidsmigranten zoeken naar tijdelijke woonoplossingen omdat ze vaak voor relatief korte periodes in Nederland verblijven. Met name in de regio's Haaglanden, Noord-Limburg, Stadsregio Eindhoven, Regio Noord-Holland noord, Regio Aalsmeer, Regio West-Brabant, Stadsregio Rotterdam, Regio Holland Rijnland en Noord-Veluwe is voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten een urgent thema. Om misstanden te voorkomen hebben de Tweede Kamer, betrokken ministeries en de organisaties van gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden een nationale verklaring

uitgegeven, waarin zij de problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten onderkennen en het belang onderstrepen van een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid. Samen zijn ze het programma Flexwonen voor arbeidsmigranten gestart, dat inzet op een gezamenlijke aanpak.

Logiesfunctie

Transformatie van kantoren en leegstand maatschappelijk vastgoed biedt op een relatief eenvoudige wijze mogelijkheden voor de huisvesting van deze doelgroep. Het tijdelijke karakter van het verblijf maakt transformatie namelijk eenvoudiger. Op een geluidbelaste locatie waar herbestemming naar permanente woningen niet mogelijk is, kan bijvoorbeeld wel vaak een logiesfunctie gerealiseerd worden. De Wet geluidshinder stelt geen eisen aan een logiesfunctie. Ook kan de soepele parkeernorm die dan geldt veel

kosten besparen. Transformatie kan ook een ander voordeel opleveren voor bijv. corporaties en overige particuliere verhuurders, die vanaf 1 januari 2014 te maken hebben met de verhuurderheffing. De transformatie van niet-woonruimte naar zelfstandige sociale huurwoningen, levert namelijk een heffingsvermindering op.

Voorbeelden

Een goed voorbeeld van transformatie naar huisvesting voor arbeidsmigranten is het Groenflex hotel in Wateringen. Dit voorheen leegstaande kantoor op een bedrijventerrein is succesvol getransformeerd naar een gebouw met logies functie dat plaats biedt aan 300 Poolse werknemers die in het Westland werken. Voor meer goede voorbeelden en een agenda van bijeenkomsten over dit thema:

www.flexwonenarbeidsmigranten.nl

Wat bepaalt het succes?

Zijn er succesfactoren te definiëren bij transformaties? Expertteamlid Sander Gelinck onderzocht van een tiental transformatieprojecten de succesfactoren. Hieruit blijkt dat ieder pand op zijn eigen merites beoordeeld moet worden. En dat daarbij vooral goed moet worden gekeken naar de eindgebruiker.

Een van de transformatieprojecten die Gelinck onderzocht is de Bomansplaats in Eindhoven. Het project werd opgekocht door nieuwkomer studentenhuusvesting, Camelot, die het pand vervolgens verbouwde en in exploitatie nam. Inmiddels wonen ruim honderd studenten in zelfstandige woningen van nieuwbouwkwiteit.

Locatie is bij transformatie een belangrijke factor. Maar wat is een goede locatie? Iedere doelgroep definieert een 'goede locatie' op een andere manier. Waar sommigen vooral in het centrum en dicht bij het station willen wonen, vinden anderen bereikbaarheid van de snelweg en een eigen parkeerplaats juist belangrijk. Daarom is voor transformatie inzicht in de potentiële eindgebruiker(s) essentieel.

Om het financiële plaatje rond te krijgen is uiteraard ook de boekwaarde van het pand van belang. Realistisch afwaarderen is bijna altijd een vereiste. Bij de Bomansplaats in Eindhoven werd die realistische benadering gehanteerd. Een voorbeeld:

De Bomansplaats te Eindhoven

Vanaf 2007 - het vertrek van de laatste huurder - stond het gebouw leeg. Het was slecht verhuurbaar als kantoor door de weinig aantrekkelijke uitstraling en het geringe aantal (eigen) parkeerplaatsen. In 2009 onderwierp de gemeente Eindhoven 112 panden aan een QuickScan waarbij werd gekeken naar de transformatiemogelijkheden. De Bomansplaats werd als kansrijk betiteld voor huisvesting van studenten, starters, expats of als logies voor toeristen (budget hotel). Eind 2009 is het gebouw aan Camelot verkocht voor circa de helft van de aanschafwaarde in 2006. Er werd, gezien de krapte op dit segment van de markt, gekozen voor studentenhuusvesting. De woonruimtes werden in eerste instantie aangeboden via de TU/e en de hogeschool. De centrumlocatie met goede aansluiting op het



OV maakt het pand aantrekkelijk voor de doelgroep; binnen drie weken waren alle woningen verhuurd!

Rol van de gemeente

De QuickScan van de gemeente droeg bij aan de bereidheid van de belegger om het gebouw af te stoten, ook tegen bijna de helft van de prijs die zij jaren geleden ervoor had betaald. Duidelijk was dat het pand als kantoor weinig toekomst had. Door de scan werden andere kansen zichtbaar, mits er een juiste prijs voor het pand werd gevraagd. Voor het

slagen van de business case is daarnaast de toezegging van Fontys Hogeschool belangrijk geweest. Zij huurt permanent 24 onzelfstandige wooneenheden voor haar buitenlandse studenten. Bestuurlijk heeft de gemeente gezorgd voor een vrijstelling voor bepaalde nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2003 en voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen conform het Parkeerbeleid.

De investeringen

De verbouwkosten bedroegen circa 5 miljoen. Het gebouw heeft

een grote waardeontwikkeling doorgemaakt, niet alleen doordat het wordt verhuurd, maar ook door alle bouwkundige en installatietechnische toepassingen, waarmee het gebouw voldoet aan de eisen van de huidige tijd. Door gebruik te maken van lichte scheidingswanden en te kiezen voor een slim en efficiënt ontwerp, kan in de toekomst flexibel worden omgegaan met andere woonvormen.

Natuurlijk kan en hoeft niet alles worden getransformeerd naar studentenhuusvesting. Maar er zijn veel meer mogelijkheden. Zo herbergt het Blauwe Huys in Wageningen tegenwoordig tien ruime appartementen voor senioren en een fitnessclub. Het Neherpark in Leidschendam is getransformeerd naar 87 comfortwoningen met gemeenschappelijke voorzieningen. Ook woningen in het hogere huursegment hebben hun plek gekregen in leegstaand vastgoed. Zoals aan de Calandstraat in Rotterdam, waar woningen voor expats worden gerealiseerd. Wilt u meer voorbeelden zien? Kijk eens rond op de goede voorbeelden databank van het expertteam: www.rvo.nl/transformatie

Maak van al het leegstaande vastgoed één portefeuille

Ook monumenten staan leeg

Van kloosters tot watertorens en van kazernes tot postkantoren; leegstand treft niet uitsluitend eenvormige betonnen kantoorblokken, maar is achter veel meer gevels realiteit. Bovendien is het een probleem dat overal voorkomt, zowel in steden als op het platteland. Dat vergt een nieuwe creatieve aanpak. Een aanpak waarbij niet één pand centraal staat maar de hele vastgoedportefeuille.

Volgens Machteld Linssen, programmamedewerker herbestemming bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, is het zaak over de eigen schutting heen te kijken. Daartoe heeft de rijksdienst samen met dertig andere partijen de Nationale Agenda Herbestemming opgesteld. "Door samen op te trekken, hopen we obstakels weg te nemen en kennis te ontsluiten voor de herbestemming van monumenten. Dat kan ook vastgoedbreed. Op bedrijfsmatig terrein kunnen we bijvoorbeeld veel leren door samen op te trekken met het Expertteam (kantoor)Transformatie. Aan de andere kant kunnen zij ook profiteren van onze expertise. Herbestemming en herbenutting van monumentale gebouwen kent namelijk een lange geschiedenis. En het is zeer divers, qua gebouwen en de wijze waarop die panden nieuwe invulling hebben gekregen."

Urgent

Volgens Linssen kantelt de ruimtelijke ordening op dit moment van uitbreiding en nieuwbouw naar beheer en hergebruik van de bestaande voorraad. Ze heeft de afgelopen jaren ervaren dat gemeenten de nieuwe manier van denken snel eigen maken. "Het tempo waarin ze dat doen, is een compliment waard. Natuurlijk zijn er veel redenen te noemen waardoor zij tot een andere zienswijze zijn gekomen. Voor de ene regio speelt bevolkingskrimp een belangrijke rol om het vastgoed opnieuw te bezien, anderen worden geconfronteerd met leegstand in de winkelstraten. En weer anderen zien dat er nieuwe eisen worden gesteld door gebruikers omdat ouderen langer thuis wonen of omdat flexibel werken terrein wint. Die andere eisen, vragen om een andere omgang." Zij benadrukt dat er sprake is van urgentie. "De omvang van de leegstand is zo snel toegenomen dat het niet meer te verbloemen is. Bovendien speelt het op veel terreinen: bij monumentale panden, maar ook bij kantoren en op bedrijventerreinen, bij maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed. Dat vereist dat gemeenten richting bepalen

en keuzes maken. Het leegstaande vastgoed voor je denkproces onderbrengen in één portefeuille kan daarbij helpen."

Voorsprong?

De vraag die opdoemt is: heeft monumentaal vastgoed een voorsprong op bijvoorbeeld bouwwerken uit de jaren '60? Veel monumenten bevinden zich binnen de stadskern, waardoor zij een aantrekkelijker vestigingslocatie lijken dan bedrijfspanden aan de buitenrand. Linssen bestrijdt dat die gedachte in alle gevallen opgaat: "Monumentale panden bevinden zich lang niet altijd op A-locaties. We hebben ook industrieel erfgoed, grote kloostercomplexen en oude kazernes. Gebouwen die we willen behouden, maar door de omvang en locatie is het moeilijk hiervoor een nieuwe bestemming te vinden. Daarnaast is de kern van een dorp ook geen garantie dat het een A-locatie is. Ik vergelijk sommige dorpen wel eens met een donut. De oude kern is leeg en de economische bedrijvigheid speelt zich af aan de rand van de leefomgeving. Dat proces moeten we nu weer omkeren zodat de kern dynamischer wordt."

Dynamiek

Gemeenten kunnen een belangrijke rol vervullen om de dynamiek in een dorp, stad of regio terug te brengen. "Bijvoorbeeld door het terugschroeven van de plancapaciteit en meer ruimte bieden aan bestemmingswijzigingen. Maar zij kunnen ook nadrukkelijker samenwerken met marktpartijen en hen attenderen op de mogelijkheden van herbestemming. Die andere manier van denken en aansturen is soms lastig, maar we zien dat veel gemeentes die de problematiek nu voortvarend oppakken."

"De omvang van de leegstand is zo snel toegenomen dat het niet meer te verbloemen is."



Rijksmonument Atlantichuis is getransformeerd naar o.a. 40 appartementen en 10 maisonnettes

Over RCE

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kent twee subsidiemogelijkheden. Er is subsidie beschikbaar voor onderzoek naar de herbestemmingsmogelijkheden van monumentale objecten en financiële ondersteuning voor het wind- en waterdicht maken van panden tijdens de planvorming. Dit om vervolgschade te voorkomen. Daarnaast adviseert de RCE gemeenten omtrent vergunningen en stelt zij haar expertise ter beschikking op het terrein van herbestemming.

Herbestemmen zonder planschade

De Amsterdamse wethouder Maarten van Poelgeest wil meer wettelijke mogelijkheden om paal en perk te stellen aan de groeiende leegstand van gebouwen. Een belangrijke reden is dat hij denkt dat nieuwe invulling geven aan de bestaande gebouwde omgeving in zijn gemeente de komende jaren hard nodig is om te voorzien in de stijgende behoefte aan woningen. Om eigenaren een duwtje in de gewenste richting te geven, wil hij een zwaardere stok achter de deur. "Ik zou graag willen dat ik, als een gebouw bijvoorbeeld vijf jaar leegstaat, kan zeggen: het is geen kantoor meer. Die bestemming gaat eraf." (Mullink, B. (5/11/2013) 'Leegstaand kantoor blijft geen kantoor', Cobouw)

Deze ambitie roept de vragen op. Bijvoorbeeld wat het wijzigen van een kantoorbestemming in een

andere (woon)bestemming kan betekenen in het licht van de wettelijke regeling inzake planschade. Zou een gemeente door de dreiging van planschade een beleidsmatige gewenste herbestemming uiteindelijk niet doorzetten? En: wat is nodig om dit risico zoveel mogelijk te beperken? In dit verband klinkt soms een pleidooi voor aanpassing van de wet: na een zekere periode van leegstand vervalt automatisch het recht op planschade, indien er na ommekomst van die periode sprake is van herbestemming.

Een belangrijk probleem waardoor het herbestemmen van leegstaande kantoren zo moeizaam gaat, is dat de boekwaarde van leegstaande kantoren (in veel gevallen) nog steeds hoger is dan de boekwaarde van hetzelfde gebouw, maar dan met een andere bestemming (zoals studen-

tenhuisvesting). Terwijl de opbrengst voor de eigenaar in het eerste geval 'o' en in het tweede geval in elk geval 'iets' is. Kortom: hier is in veel gevallen primair sprake van een waarderingsprobleem - een marktprobleem - en geen probleem van onvoldoende toegesneden wetgeving.

Wat er moet gebeuren is dat eigenaren én financiers inzien dat boekwaarden die (fors) boven de werkelijke marktwaarde liggen uiteindelijk omlaag moeten. Het proces van afwaardering kan op verschillende manieren worden versneld. Een gemeente die op een concrete locatie de herbestemming wil forceren kan (1) herbestemmen en daarna onteigenen en (2) herbestemmen zonder onteigening. Bij onteigening zal uiteindelijk de burgerlijke rechter de hoogte van de schadeloos-

stelling moeten berekenen, waarbij de rechter de vraag moet beantwoorden wat een reële waardering is van een leegstaand kantoor zonder perspectief op hernieuwde verhuur. Ingeval van herbestemming zonder onteigening zou een zorgvuldige route van (a) voorzienbaarheid creëren, (b) de eigenaar uitnodigen herbestemming te initiëren en (c) als uiterste middel herbestemming tegen de wil van de eigenaar kunnen leiden tot een oordeel van de administratieve rechter, waarbij die rechter diezelfde vraag wat een reële waardering is van een leegstaand kantoor zonder perspectief op hernieuwde verhuur moet beantwoorden. Wetgeving zou dan ook alleen kunnen 'helpen' indien deze in de waarderingsystematiek van vastgoed (bij onteigening) zou ingrijpen. Aan discussies over de

mogelijkheid van dergelijke ingrepen heeft de (landelijke) politiek echter slechte herinneringen.



Prof. dr. ir. A.G. Bregman is naast zijn wetenschappelijke functies als adviseur actief onder de naam Bregman Advisering en uit dien hoofde ook als expert werkzaam bij de "Juridische

Expertpool Planschade Kantoren" (JEP Kantoren). Deze expertpool van het ministerie van BZK en I&M en uitgevoerd door RVO.nl, adviseert gemeenten en provincies op het vlak van planschade voorkomen en/of beperken, ondermeer bij herbestemming van kantoren.

De JEP kantoren begeleidt in 2014 o.a. de provincie Utrecht bij hun aanpak kantorenleegstand. Voor meer informatie over de mogelijkheden van de JEP kunt u terecht op: www.rvo.nl/JEP

Herbestemming Melkfabriek

Garyp van start

Eind 2012 lagen de contracten klaar om getekend te worden. Melkfabriek De Eendracht zou een nieuwe functie krijgen met zorgwoningen, ruimtes voor dagbesteding en praktijkruimtes voor de huisarts, apotheek en fysiotherapeut. Een nieuw kabinet en de aankondiging dat dagbehandeling gedecentraliseerd werd, gooiden echter roet in het eten. Een van de partners moest pas op de plaats maken.

Door: Sander Gelinck

Als een jaar later nog geen helderheid is over de dagbesteding, besluit eigenaar Johan Timmermans (Timmerfabriek De Tjoender) te starten met verbouwen en de appartementen desnoods zelf te gaan verhuren en beheren. Timmermans: "De melkfabriek is het hart van het dorp. Zo'n belangrijk gebouw wil iedereen behouden, maar de vraag is hoe. Om bij de melkfabriek te blijven: vroeger zeiden we 'Melk, de witte motor'. Nou, dit gebouw had een nieuwe 'witte motor' nodig en vond die in woningen met kleinschalige zorg. Er komen alleen maar meer ouderen, en zorgwoningen voor echtparen zoals we hier maken, die bestaan hier in de regio nog helemaal niet. Ik twijfel er dus niet aan dat de zes zorgappartementen wel vol komen." Met een subsidie van de provincie en financiering van het Restauratiefonds kon de verbouwing starten. De Melkfabriek wordt augustus 2014 opgeleverd.

Geen bestek

Toch zijn er wel tips die Timmermans anderen wil meegeven. "Het kan slimmer. Dit soort projecten kunnen namelijk alleen gerealiseerd worden als overbodige schakels er tussenuit

"Het kan slimmer. Dit soort projecten kunnen namelijk alleen gerealiseerd worden als overbodige schakels er tussenuit worden gehaald."



worden gehaald. Ik ben aannemer en opdrachtgever tegelijk. Dat heeft voordelen. Zo hoeft er bijvoorbeeld geen bestek te komen. Dat scheelt een halve woning aan kosten. In de tijd die ik normaal in een bestek moet steken – nalopen, overleggen met de opdrachtgever, omdat het bestek net zo vaak niet klopt als wel – hebben de jongens hier de halve inbouw gemaakt. Door die organisatorische besparing kunnen we dus betere woningen maken." De appartementen zijn gemiddeld 100 vierkante meter. "En ze hebben twee slaapkamers, omdat er ook wel eens iemand komt logeren. De kosten om de woningen te maken, bedroegen ongeveer 65.000 euro per eenheid. Daardoor kunnen we ze tegen een nette, sociale huurprijs in de markt zetten." In 2012 adviseerde het expertteam (kantoor) Transformatie de initiatiefnemer tijdens de planvorming over de fiscale aspecten. Daarbij kwam de integratieheffing als een knelpunt naar voren. Met ingang van 1 januari 2014 is deze afgeschaft. Het expertteam stelde naar aanleiding hiervan een factsheet op over fiscale aspecten bij transformatie ("Transformatie en belasting" kunt u raadplegen op www.rvo.nl/transformatie). Voor de initiatiefnemer betekende de afschaffing van de integratieheffing een besparing van bijna twee ton op de stichtingskosten.



Sander Gelinck is lid van het expertteam (kantoor) Transformatie. Hij werkt als zelfstandig adviseur in gebouw- en gebiedsontwikkeling onder de naam id&dn en publiceerde verschillende onderzoeken op het gebied van transformatie. Als lid van het expertteam adviseerde hij o.a. bij de Melkfabriek te Garyp en onderzocht in 2013 de succesfactoren van verschillende transformatieprojecten.

Het Expertteam (kantoor) Transformatie

Overzicht van plaatsen waar leden van het expertteam bij één of meerdere projecten betrokken zijn geweest.



Welke leegstaande (kantoor) panden zijn het meest geschikt voor woonoplossingen? Welke panden heeft u als gemeente in uw portefeuille en wat betekent transformatie voor de ontwikkeling van een gebied? Hoe zet u transformatie bestuurlijk op de kaart? Welke doelgroepen kunt u bedienen?

De adviseurs van het Expertteam ondersteunen gemeenten en eigenaren met kennis en kunde over uiteenlopende onderwerpen, zoals het toepassen van bouwkundige wet- en regelgeving, projectorganisatie, financiering, fiscale mogelijkheden, woon- en inrichtingsconcepten en het bij elkaar brengen van eigenaren en potentiële afnemers. Het is een initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en wordt uitgevoerd door de Rijksdienst voor ondernemend Nederland (RVO.nl).

Werkwijze

Het Expertteam biedt ondersteuning in het voortraject van een (potentiële) transformatie en stelt kennis beschikbaar via de toolbox (kantoor) Transformatie, een 'goede voorbeelden databank' en bijeenkomsten. De toolbox bevat informatiebladen over o.a. bouwregelgeving, ruimtelijke ordening, geluidregelgeving, duurzaamheid en belasting. Deze en meer publicaties zijn terug te

vinden op www.rvo.nl/transformatie. Hier vindt u ook de voorbeelden databank.

Voor wie?

Gemeenten zijn de primaire doelgroep van het Expertteam, maar ook andere belanghebbenden kunnen gebruik maken van de reeds beschikbare kennis. Eigenaren, zoals bijvoorbeeld corporaties, kunnen in samenwerking met een gemeente om advies vragen. De inzet van de expert wordt voor 50 procent vergoed door het Rijk.

Andere expertteams

Het expertteam Eigenbouw biedt ondersteuning op het gebied van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Eigenbouw en Transformatie ontmoeten elkaar in de zogenaamde 'kluspanden'. De Juridische Expertpool Planshade (JEP) ondersteunt gemeenten bij planschadevraagstukken, onder andere als gevolg van bevolkingsdaling en leegstand kantoren, maar ook voor het vrijmaken van grond voor eigenbouw. Zie ook www.expertteameigenbouw.nl en www.rvo.nl/JEP

Deze publicatie is, in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (directie Woningbouw), opgesteld door:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0)88 042 42 42
E info@rvo.nl
www.rvo.nl

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | april 2014
Publicatie-nr 2SLWO1401

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) is een dochter van het ministerie van Economische Zaken. RVO.nl voert beleid uit voor diverse ministeries als het gaat om agrarisch, duurzaamheid, innovatie en internationaal.

Contact

Heeft u een vraag over de mogelijkheden van (kantoor) transformatie, wilt u de publicaties van het expertteam ontvangen of wilt u een potentieel project aanmelden voor ondersteuning? Neem dan contact op met het expertteam:

E-mail: transformatie@rvo.nl
Telefoon: + 31 (0) 88 602 5380

Meer informatie:

www.rvo.nl/transformatie
www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/leegstand-kantoren/transformatie-van-kantoren
www.kennisbankherbestemming.nu/projecten