



Duurzame oplossing voor toenemende woningvraag in Gelderland

Tot 2025 moeten er 64.000 woningen worden gebouwd in Gelderland. Dit is te verwachten door een bevolkingsstijging in de provincie. Opvallend is dat deze stijging zal worden ingezet door een trek van migranten richting de provincie en de groei van eenpersoonshuishoudens. En dus niet door een toename van het aantal geboortes.

In hoeverre kunnen deze woningen - theoretisch gezien - in bestaand (maatschappelijk) vastgoed worden gerealiseerd, indien leegkomende panden niet worden gesloopt?

Onderwijsgebouwen

Het aantal basisschoolleerlingen in Gelderland zal in 2020 met 13% gedaald zijn ten opzichte van 2011¹. In 2011 waren er 208.500 leerlingen in het basisonderwijs². Een daling van 13% betekent een vermindering van ruim 27.000 leerlingen. Uitgaande van 6,5m² per leerling³ betekent dit een vermindering in ruimtebehoefte van 175.000 m².

Een gemiddelde woning in Nederland is zo'n 75 m²⁴. Uitgaande van deze cijfers zouden ruim 2.300 woningen gerealiseerd kunnen worden in de nog leegkomende basisscholen. Als ook de huidige leegstand/overmaat (ook in het VO) op deze wijze wordt gevuld, zou het weleens het dubbele kunnen zijn; zo'n 4.600 woningen. Over de huidige overmaat in onderwijshuisvesting in Gelderland zijn geen gegevens bekend, maar gezien de landelijke inschattingen⁵, de locatie van de huidige scholen en het beleid ten aanzien van IKC's wellicht niet zo'n gekke inschatting.

De centrale ligging van scholen biedt veel potentie voor transformatie tot woningen. Voorzieningen zijn reeds aanwezig in de buurt en parkeren kan in veel gevallen op de locatie zelf (het schoolplein) worden opgelost.

Zorgvastgoed

Ook de leegstand die wordt veroorzaakt door de extramuralisering in de zorg biedt kansen. Naar verwachting is er 40% minder capaciteit in het huidige zorgvastgoed nodig doordat ZZP 1 t/m 3 niet meer via de zorg worden vergoed⁶. Om hoeveel vierkante meter het in Gelderland zal gaan is niet precies bekend, maar het is een aanzienlijk deel van de vastgoedvoorraad binnen de provincie. Uitgaande van landelijke gegevens⁷ zouden door transformatie in zorgvastgoed zo'n 6.500 zelfstandige woningen kunnen worden gerealiseerd.

Net als scholen liggen verpleeghuizen vaak op goede locaties in de buurt.

¹ Rijksoverheid (2013) [IBO Bekostiging funderend onderwijs bij dalende leerlingaantallen](#).

² CBS (2011) [Jaarboek onderwijs in cijfers 2011](#).

³ Op basis van de VNG-norm van 5,03 m² per leerling plus 200 meter voor algemene ruimte per instelling.

⁴ Gemiddeldgezien.nl (onb.) [Gemiddelde oppervlakte woning](#).

⁵ Bouwstenen (2013) [Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen](#)

⁶ Berenschot (2014) [Sluiting dreigt voor ruim 800 ouderenzorglocaties](#).

⁷ Bouwstenen (2013) [Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen](#)



Kerken en ander publiek vastgoed

En dan hebben we nog kerken, kloosters, kazernes, buurthuizen en ander publiek vastgoed waar de gemeente of de gemeenschap geld in heeft zitten (in vastgoed belegd geld) dat beter een andere functie kan krijgen. Ook hiervan is in de toekomst veel minder nodig. Door de ontkerkelijking en vergrijzing wordt de komende jaren een kwart van de kerken aan de eredienst onttrokken⁸.

Buurthuizen zijn gemiddeld zo'n 600 m² en dat is dan de kleinste in het rijtje. Een gemiddelde kerk, klooster of kazerne heeft een veel groter accommodatievermogen. In dergelijke gebouwen zou je gemiddeld zo'n 3.000 m² aan woonruimte kunnen realiseren.

Hoeveel van dergelijke panden in Gelderland staan is niet bekend; een voorzichtige inschatting van al dit vastgoed bij elkaar komt neer op zo'n 300 gebouwen. De som wordt dan: 300 panden x 3.000 m² - 900.000 m² : 75 m² per woning = 12.000 woningen.

Ook deze panden staan vaak op een goed locatie, tussen woningen of het groen en zijn gezien het accommodatievermogen geschikt voor allerlei woonvormen.

Kantoren

In Gelderland staat ongeveer 14% van de kantoorruimte leeg⁹. Dit komt neer op circa 550.000 m² dat mogelijk getransformeerd kan worden tot circa 7.300 woningen. Samen met wat er nog leeg komt misschien wel het dubbele; zo'n 14.600 woningen.

Hoewel de vraag er aan staat te komen en de provincie verschillende subsidies aanbiedt, komen de transformaties van kantoren niet van de grond. De kosten voor transformaties van kantoorcomplexen tot woonruimte blijken in veel gevallen te hoog¹⁰.

De locaties zijn ook niet altijd ideaal. Voor kantoren dicht bij woongebieden zijn er kansen, maar voor kantoren op uitgesproken kantoorlocaties (en dat zijn nogal wat m²) is het waarschijnlijk veel moeilijker.

Alles bij elkaar

Bij elkaar is dat (theoretisch en als er niet gesloopt wordt) ruimte voor zo'n 37.700 woningen = bijna 60% van de benodigde woonruimte. Uiteraard is dit een volstrekt theoretisch getal. Er is geen rekening gehouden met de kwaliteit of locatie van de gebouwen waardoor andere oplossingen dan transformeren tot woningen meer voor de hand ligt. Maar de berekening geeft aan dat bestaande gebouwen in kwantitatief opzicht wel degelijk een rol kunnen spelen bij het realiseren van woningbouwopgaven.

Pim Molmans, Bouwstenen
7 juli 2014

⁸ Bouwstenen (2013) [Reisgids Maatschappelijke Voorzieningen](#)

⁹ Provinciale Staten (2012) [Beantwoording motie 35, beweging in de woning- en kantorenmarkt](#).

¹⁰ Gelderlander (2012) [Ombouw leegstaande Gelderse kantoren lukt niet](#).