

bron: www.woningmarkt.nl, 25 juni 2015

door: Prof. Mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten BPD & Jos Feijtel, adviseur Wonen.

Transformatie van kantoren: ruim de barrières op, maar reken je niet rijk

ONDERZOEK

25-06-2015 (09:19)



Recent verscheen de studie 'Transformatie in de Noordvleugel'. In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Metropoolregio Amsterdam en de NV Utrecht deed men onderzoek naar het aandeel dat kantoortransformatie kan leveren aan de invulling van de pittige woningbouwopgave in het snelst groeiende deel van het land. De studie is te optimistisch over het aantal te realiseren appartementen en heeft in die zin weinig waarde. Aanmerkelijk interessanter is het deel waarin aan de hand van 17 concrete locaties de lastigheden bij transformatie in beeld komen. En hoe die te overwinnen.

De studie gaat uit van een noodzakelijke toevoeging van 440.000 woningen tot 2040, simpelweg omdat het aantal huishoudens in de Noordvleugel naar verwachting met dit aantal toeneemt. Het Economisch Instituut voor Bouw (EIB) komt in de recent verschenen studie 'Investeren in Nederland' tot ramingen in een zelfde orde van grootte, ramingen die uiteraard met de nodige voorzichtigheid moeten worden gehanteerd.

Optimistische inschatting

De auteurs van 'Transformatie in de Noordvleugel' stellen dat in de Noordvleugel tussen de 44.000 en 66.000 woningen door transformatie van kantoren kunnen worden toegevoegd. Dat zou dus 10 a 15 % van de totale behoefte aan extra woningen zijn. De studie gaat er vanuit dat van de leegstaande kantoorruimte 63% is te transformeren.

Dat is een extreem hoog percentage. Onderzoek van de TU Delft naar geschiktheid van locaties voor conversie komt op een percentage van 20 a 30%. Als we insteken op 25% getuigt dat al van optimisme. Want lang niet alle kantoren lenen zich bouwkundig voor functieverandering. Ook staan kantoren soms maar gedeeltelijk leeg. En in een gezonde marktsituatie zal altijd sprake zal zijn van een frictieleegstand.

Houden we toch die 25% aan, dan komt het EIB aan hand van enkele vuist-rekenregels tot een totaal-oogst van 20.000 woningen voor het hele land. Dat is ca. 2% van de totale woningbehoefte. 2% versus 10 a 15 %: dat is echt een groot verschil. Wij achten de 2% realistischer dan door wensdenken ingegeven hogere percentages.

De auteurs van de studie onderkennen dat transformatie "niet dé oplossing is voor de druk op de woningmarkt". Ook al gaat het in kwantiteit om dus een beperkte bijdrage, in kwalitatief opzicht komt het nieuwe gebruik in de buurt ten goede. Het kan een aanzet vormen van een transformatie-trein en maakt zo een eind aan (beginnende) verloedering. En een gemeente zit niet te wachten op de reputatie van 'kampioen leegstand'.

Lastigheden opruimen

Aan de hand van 17 concrete transformatie-projecten doet het rapport aanbevelingen om belemmeringen bij het ombatterijen van kantoren naar woningen op te ruimen.

We noemen er een paar:

- temperen van gemeentelijke welstandseisen
- inzet verkorte procedure om van het bestemmingplan af te wijken (van 26 naar 8 weken) bij tijdelijke wijzigingen
- kiezen voor 'rechtens verkregen niveau' waarmee nieuwe, verdergaande technische eisen buiten werking kunnen worden gesteld
- milieugrenzen (m.n. geluid) ruim interpreteren (zie publicatie 'Transformatie en Geluid')
- benutten van de mogelijkheden van de Crisis- en Herstelwet.

De focus bij de functieverandering moet liggen bij het realiseren van het project, in de context van het gebied. Dat lukt alleen met een 'ontslakte' bestuursmentaliteit die geen ruimte laat voor overtrokken sectorale eisen. Hier tonen de auteurs van het rapport slappe knieën door al bij voorbaat te waarschuwen tegen 'lichtzinnigheid' bij versoepeling van o.a. hoge ambities voor duurzaamheid.

Een fors aantal transformatieplannen loopt vast omdat de kantoren binnen de 20Ke-geluidscontour van Schiphol liggen. De studie roept de Staatssecretaris van I&M op deze belemmering weg te nemen bij de actualisering van het Luchthavenindelingsbesluit.

Nieuwe maatregelen?

Voorstellen om landelijke fiscale maatregelen te treffen die de transformatie bevorderen en een pleidooi voor nieuwe subsidies, verwerpen de onderzoekers als niet realistisch. Terecht. Wat wel helpt is de maatregel van minister Blok om kleinere huurwoningen in voormalige kantoorpanden en ander leegstaand vastgoed vrij te stellen van de verhuurdersheffing. Deze regeling zou nog wat opgerekt kunnen worden.

Het gevoel van urgentie bij kantoor-eigenaren ontbreekt soms om in actie te komen. Het zoeken naar nieuw instrumentarium hiervoor - zoals de studie suggereert - lijkt ons vrij kansloos. De studie stelt dat slechts 5% van de plannen strandt omdat het plan niet rendabel valt te maken. Een opmerkelijk laag percentage, want onze praktijkervaring wijst anders uit; veelvuldig krijgt de initiatiefnemer de businesscase niet rond. Een van de oorzaken ligt in de te hoge verwervingsprijs van het kantoor. Dan moet de tijd nog wat langer zijn werk doen. Stimuleren en partijen bij elkaar brengen is prima; te veel pushen heeft geen zin.

We sluiten af met een dilemma voor gemeentebesturen. Richt je je op transformatie op gebiedsniveau of geef je ruimte voor een pand-voor-pand aanpak? De gemeente Diemen koos voor de eerste, gebiedsgewijze aanpak en 'bevroor' planologisch het verlopen kantoreengebied Bergwijkpark. Tot zich een ontwikkelaar aandiende die het hele gebied op de schop neemt en daar een compleet nieuwe woonwijk neerzet: 'Holland Park'. De gemeente Nieuwegein, bij voorbeeld, volgt met redelijk succes de tweede, meer organische strategie. Markt- en eigendomssituaties alsook de visie van gemeente bepalen hier de keuze.

*Weet u hoe u een leegstaand gebouw succesvol aan de steeds sneller veranderende huisvestingsbehoefte kunt aanpassen? Kent u de winnende formules? Deze 'best practices' komen aan bod bij het congres '**Winnende formules voor transformatie van gebouwen**' op 29 september. Een aanrader voor een ieder die efficiënt en effectief wilt transformeren.