

Cobouw, door [Thomas van Belzen](#) op 12 juni 2018

Nieuwbouw dreigt transformatie om zeep te helpen

[bouwbreed](#) 1672

Bouw in de binnenstad. Iedereen roept het, maar het is razend ingewikkeld en het ontbreekt aan geld en mankracht. Minister Ollongren wil helpen met een fonds van 38 miljoen euro. “Veel te mager”, stellen ontwikkelaars en bouwers. “Eigenlijk moeten er twee nullen bij.” Onderaannemers kiezen intussen eieren voor hun geld.

Vakwerk, je moet er creatief voor zijn, je werkt vaak binnen, je hebt er een lange adem voor nodig: transformatie, van gebouwen of gebieden. Er zijn prachtige voorbeelden van, maar het is verdraaid lastig en kostbaar.

Minister Ollongren wil helpen, de ontwikkeling van woningen in de binnenstad aanjagen [met een fonds van 38 miljoen euro](#). Ontwikkelaars en wethouders prijzen haar daadkracht, maar waarschuwen dat haar inzet veel te mager is.

“Eigenlijk moeten er nog één of twee nullen achter”, zeggen ze zachtjes tegen Cobouw.

Kajsa Ollongren lanceerde op de Provada een fonds van 38 miljoen euro voor binnenstedelijke ontwikkeling

“38 miljoen is niks”, duidt Roeland van der Schaaf, wethouder Ruimtelijke Ordening in Groningen op Twitter. “Alleen al voor het Suiker-fabriek-terrein in Groningen is een overheidsinvestering nodig van 90 miljoen euro.”

Vogelpoepje

Meer ontwikkelaars en bouwers denken er zo over, bleek vorige week op de [Provada](#). “Een fooi”, zegt de één. “Een vogelpoepje”, beschouwt de ander. “Een druppel op de gloeiende plaat.”

Speelt Ollongren met vuur? De tijd zal het leren, maar de ambitie is groot: [75.000 nieuwe woningen](#) per jaar. Een beetje bouwen buiten de randen van de stad, maar vooral... erbinnen. Gebouwen met nieuwe functies, verpauperde locaties getransformeerd.

“Dat kan misschien wel”, stellen emerites hoogleraar Friso de Zeeuw en [Desirée Uitzetter \(BPD\)](#), maar dan moet er wel geld bij. Veel geld. “Miljarden.”

De tijd begint echter te dringen voor (gebieds)transformaties. Nieuwbouw trekt aan ondernemers, bouwers voorzichtig hun conclusies. Zij maken zich op voor de ‘eenvoudigere’ projecten, signaleert onder meer VORM BOUW.

Pas op de plaats

[“VORM maakt pas op de plaats met transformatie.](#) Te weinig onderaannemers.” Het zijn slechts twee zinnnetjes in een verder vooral jubelend jaarverslag van mooie resultaten en een bijzondere titel ‘Gekkenwerk’ dat twee weken geleden verscheen. Toch vertellen ze het hele ‘H-verhaal’: de transformatiemarkt verkeerd in zwaar weer.

“Maar we gaan niet minder transformeren”, hangt Hans Meurs, algemeen directeur bij VORM, vrijwel direct aan de lijn, als Cobouw er een bericht van maakt.

Een beetje pissig zijn ze wel bij VORM. Boek je weer prima resultaten, word je nog net niet verweten dat je de herbestemmingsmarkt in de steek laat.

Groeien met herbestemming

Op de Provada in Amsterdam probeert Cobouw het signaal van VORM te duiden. Verdringt de nieuwbouwopgave de transformatiemarkt? Kiezen bouwers inderdaad voor het vlugge geld?

Jurgen van het Erve is regiomanager bij [Janssen de Jong](#) Bouw Oost. Hengelo is zijn ‘hometown’. Hij noemt de transformatiemarkt interessant. Al is dat per situatie verschillend.

“Het is aantrekkelijk voor de huurmarkt. Kopers uitleggen dat de gevel niet nieuw is, is een stuk lastiger. Of het een grote markt is? Nou nee. Misschien tien procent van onze totale omzet. Al zijn de [marges](#) soms beter dan die van nieuwbouw.”

‘Overal zijn te weinig handjes’

Zijn bedrijf heeft momenteel twee transformatieprojecten in uitvoering. De Aardbei in het centrum van Almere en de ombouw van een oud schoolgebouw in Wageningen starten we met een oud schoolgebouw. In beide gebouwen komen studentenkamers.

Te weinig handjes? Van het Erve: “Dat is overal een probleem in de sector. Bij transformatie werken we met een vaste club mensen van installateurs en metalstudebouwers. Fiftyfifty eigen mensen en inleners. Toen we bijna klaar waren met het ene project, kwam er een ander op ons pad. Dat was ons voordeel. We konden die club dus zo doorzetten.”

Groeien met herbestemming ziet Van het Erve ook niet één twee drie gebeuren. Intern zijn daar zelfs al verschillende gedachten over.

Persoonlijk ziet hij nog wel veel kansen op de markt. “De vraag is groot en ik merk aan de jongens dat ze het mooi werk vinden. De hele winter kun je doorgaan, omdat je veel binnen werkt. Ook qua logistiek is het mooi als het je lukt een trein in het proces te krijgen.”

Marges

Hoge marges bij transformatie? Desiree Uitzetter van BPD veert even op als ze dat hoort. “Als het gebouw er staat en je kunt morgen beginnen dan kan ik dat nog volgen. Vaak zijn locaties echter nog helemaal niet toe aan nieuwe functies, zijn bestemmingsplannen nog niet klaar of moeten er nog partijen worden uitgekocht. Bij ons duurt zo’n traject vijftien jaar.”

Precies dat is nu het probleem. De woningbouwproductie moet omhoog, personeel is niet aan te slepen en de procedures bij transformatie zijn vaak lang. Uitzetter kiest niet voor nieuwbouw of transformatie. Ze weigert te geloven dat bouwers en onderaannemers voor het snelle geld kiezen en transformatie bewust links laten liggen.

“Maar de druk op de woningmarkt is gewoon groot. Dat dreigt wel ten koste te gaan van de kwaliteit. Op een project van vijftig woningen komen tien keer zoveel mensen af. In mijn overtuiging hebben we transformatie echter wel nodig. Maar dan moet er wel geld bij. De bijdrage van de minister is een mooi eerste begin, maar lang niet genoeg.”

‘Met veel kantoren kun je helemaal niets’

Iets verderop wordt Marten Boerema vrolijk van transformatie. Waarde aan een oud gebouw toevoegen vindt de commercieel directeur van Van Wijnen Midden ‘superinteressant’. “Of wij veel transformeren? Wat is veel? Per jaar doen wij twee, drie gebouwen.”

Boerema maakt vooral hotels van lege kantoren. Rond Amsterdam is die vraag enorm. “Maar in Diemen zijn we nu bezig met studentenwoningen. In Utrecht deden we een soortgelijke klus en in Hilversum hebben we een kantoor helemaal terug gesloopt tot het casco. Het eindresultaat is echt een plaatje geworden.”

Toch snapt hij wel dat VORM een pas op de plaats maakt. “In Amsterdam beginnen de lege gebouwen op te raken. De noodzaak om te transformeren wordt ook steeds minder, omdat de vraag naar kantoren weer toeneemt. In de crisis dacht men die vierkante meters komen nooit meer terug, maar dat valt toch tegen. Overal wordt weer nieuw gebouwd.”

Men vat de transformatieopgave ook nog weleens te licht op, ziet Boerema. “Maar met veel kantoren kun je helemaal niets. Bijvoorbeeld omdat ze op een industrieterrein staan. Slechts eentje transformeren, doe je niet.”

De bouwer heeft zelf nog geen gebrek aan onderaannemers. Ook hij werkt met vaste teams. “Het verschil tussen nieuwbouw en transformeren? Het laatste vereist meer creativiteit.”

Daar wringt de schoen, zegt Hans Meurs van VORM. Niet het aantal handjes is het probleem, maar het niveau daarvan. Hij wil die paar zinnestjes uit het jaarverslag graag nader toelichten.

“Pas op de plaats houdt in dat we eventjes niet willen groeien. Maar we blijven actief op de transformatiemarkt. Na jullie artikel kreeg ik direct allemaal telefoontjes van verontrustende opdrachtgevers: gaan jullie stoppen? Minder doen? Nee dus.”

Jammer maar helaas

Meurs benadrukt dat transformatie twee keer zo moeilijk is als nieuwbouw. “Al lijkt dat niet zo, omdat het gebouw al staat. In de praktijk kom je echter veel meer verrassingen tegen. Zo is het moeilijk om de monumentale waarde van een gebouw in te passen met de huidige regelgeving. Dat vereist vakmanschap, de beste mensen. Zowel tijdens de voorbereiding, de ontwikkeling en tijdens de uitvoering.”

Eind van het liedje is wel dat de nieuwbouw de transformatie verdringt. “Er is ontzettend veel vraag naar architecten, constructeurs, adviseurs, toeleveranciers en onderaannemers. Veel van hen, niet allemaal, kiezen voor nieuwbouw, ook de goede.”

Hij geeft toe dat geld een rol speelt. “Relatief veel vakmensen gaan andere dingen doen, omdat ze denken dat daar meer geld mee te verdienen valt. Natuurlijk vind ik dat jammer, maar iedereen wil nou eenmaal meeprofiteren van de waarde van het wonen. Dat zie je ook onmiddellijk terug in de hogere bouwkosten.”

De vraag is het probleem niet. Ook VORM zou verder kunnen groeien met de transformatietak. Maar het is te link. Meurs: “Wij willen het elke dag beter doen. Zouden we nu doorgroeien met transformatie dan bestaat het risico dat we niet kunnen voldoen aan de eisen die wij aan onszelf en de klant aan ons stelt.”

Vogelpoepje van minister Ollongren

Nou nee. Ontwikkelaars stonden niet bepaald te juichen toen minister Ollongren vorige week op de Provada een revolverend potje van 38 miljoen euro lanceerde om binnenstedelijke transformaties te stimuleren.

In de wandelgangen werd het zelfs een fooi of een vogelpoepje genoemd. Maar ze willen Ollongren niet helemaal affakkelen, want ze laat zich ten minste zien.

Desiree Uitzetter van BPD lacht als we er naar vragen: “Ik vind het een mooi eerste bedrag, maar het is bij lange na niet genoeg. Het is positief dat de minister stappen zet op ons vakgebied en direct met boter bij de vis komt en ze zet wonen ook hoger op de agenda, maar het mag iets steviger.”

Transformatie van gebieden, zoals bedrijventerreinen, is volgens Uitzetter van wezenlijk belang voor de toekomst van Nederland. “Over tien jaar wil je ook nog een aantrekkelijk land zijn. De opgave van

75.000 woningen per jaar is gigantisch. Voor de helft kan dat binnenstedelijk, maar dan moet er wel geld bij. Dan hebben we het niet over miljoenen maar over miljarden. Ik sprak net een gemeenteman. Hij zegt: voor een serieuze verplaatsing van een afvalverwerkingsbedrijf kom ik al niet uit met 38 miljoen euro. Dat gaat dan over één project.”

Friso de Zeeuw, deskundig op het gebied van gebiedsontwikkeling is het roerend met zijn opvolger bij BPD eens. Al zal hij het niet hardop zeggen. Eigenlijk moeten er nog één of twee nullen bij die 38 miljoen.

Hij vergelijkt de opgave met Vinex. Toen was er ongeveer 2 miljard beschikbaar en was de opgave slechts een derde binnenstedelijk. “Eigenlijk moeten er twee potjes komen”, meent De Zeeuw. “Eentje voor de onrendabele toppen en eentje voor het financieren van risico’s. Maar goed. Dit is een beginnetje.”