

27 mei 2021

Transformatie helpt, een beetje

In Nieuwegein transformeerde woningcorporatie Portaal kantoorgebouw Meander in wooncomplex Meanderpark: 255 sociale huurwoningen voor jonge starters en speciale doelgroepen. Een nuttig project, vindt woningmarktdeskundige Friso de Zeeuw, “maar het grote woningtekort los je er niet mee op.”



Kantoorgebouw Meander werd appartementencomplex Meanderpark. Foto: Johan Nebbeling

Een makkie? Dat wil projectmanager Henk van Ogten van de Utrechtse woningcorporatie Portaal niet beweren. Maar de transformatie van kantoorpand Meander in appartementencomplex Meanderpark in Nieuwegein verliep wel volgens het boekje. “Tegenvallers hebben we eigenlijk niet gekend. Binnen het budget en volgens planning hebben we een kwalitatief uitstekend eindresultaat gerealiseerd.”

Van de eerste gesprekken met de gemeente in 2016 tot de oplevering eind 2020 waren Van Ogten en zijn collega Marcel Petersen, adviseur volkshuisvesting van Portaal, nauw betrokken bij de [transformatie van het kantoorgebouw](#) in een modern wooncomplex met 255 sociale huurappartementen.

Ervaring

Petersen: “Bij Meander viel alles samen: de eigenaar wilde graag meewerken en het gebouw en de locatie leenden zich goed voor transformatie. De gemeente, die achter de transformatie stond, paste het bestemmingsplan aan en verleende snel de benodigde vergunningen.”

Van Ogten: “Het hielp ook dat het gebouw eigendom was van de familie De Waal. Hun aannemingsbedrijf De Waal Utrecht, dat de Meander destijds ook heeft gebouwd, heeft veel ervaring met transformatieprojecten.”

Woningtekort

Prima, die transformatie van kantoren, scholen, winkels en andere gebouwen in woningen, vindt [woningmarktdeskundige Friso de Zeeuw](#), emeritus praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. “Ga er vooral mee door, want alle kleine beetjes helpen. Maar het enorme tekort aan woningen los je er niet mee op. Dat lukt alleen met grootschalige nieuwbouw.”

De Zeeuw beziet de talloze transformatieprojecten in Nederland met sympathie. “Het is op zichzelf ook een nuttige oefening. Maar we moeten de betekenis ervan niet overdrijven. Transformatie voorziet voor maximaal 15 procent in de behoefte aan nieuwe woningen. Dat kan wat toe- of afnemen, maar heel veel meer zal het nooit worden.”

De reden: het aantal panden dat zich leent voor transformatie is beperkt. De Zeeuw: “Je kunt niet elk leegstaand gebouw ombouwen tot wooncomplex. De locatie bijvoorbeeld, moet zich ervoor lenen. Een kantoorpand in de stad of aan de rand van de stad kan prima. Maar de meeste kantoor- en bedrijfspanden staan op afgelegen en onaantrekkelijke bedrijventerreinen die helemaal niet op wonen zijn ingericht.”

Conjunctuurgevoelig

Bovendien is er op dit moment, mede door de coronacrisis, weliswaar een groot [aanbod aan lege kantoorpanden](#). Maar dat kan zo maar veranderen als straks de economie weer aantrekt. “Als dan de huurprijzen van kantoren stijgen, wordt verhuur voor de eigenaren al snel aantrekkelijker dan transformatie. Dat hebben we tijdens de vorige crisis van 2012 ook gezien. Deze markt is heel conjunctuurgevoelig.”

De Zeeuw wijst er ook op dat kantoorpanden vaak in handen zijn van internationale institutionele beleggers. “Die laten zo’n pand liever tegen een hoge fictieve waarde op de balans staan. Afboeken vinden de aandeelhouders namelijk niet fijn. Zulke partijen voelen meestal ook geen betrokkenheid bij de gemeente waar hun pand staat. Dit in tegenstelling tot kleinere, lokaal gewortelde eigenaren, die meestal wél betrokken zijn bij hun regio en dus eerder geneigd zijn iets nuttigs voor de stad met hun pand te doen.”

Tijdelijk gemeentehuis

De Meander, een kantoorpand met een bruto vloeroppervlakte van 13.326 vierkante meter, was tot 2012 het tijdelijk onderkomen van de gemeente Nieuwegein. Toen in 2012 in het stadscentrum een nieuw gemeentehuis werd opgeleverd, kwam het pand grotendeels leeg te staan. Vier jaar later liet Portaal er het oog op vallen. Petersen: “De Meander is een prachtig pand, heeft veel volume, is relatief nieuw en stond geruime tijd leeg. En gezien de huidige kantorenmarkt was het onwaarschijnlijk dat het snel weer als kantoor verhuurd zou kunnen worden.”

Bovendien: rond bedrijventerrein Plettenburg waar de Meander staat, worden de komende jaren honderden huizen gebouwd, met name in het naastgelegen Rijnhuizen. “Dat wordt een [woongebied met honderden woningen](#) en allerlei voorzieningen, zoals winkels. Zonder dat vooruitzicht hadden we niet in dit project geïnvesteerd, want zulke voorzieningen zijn belangrijke voorwaarden voor het succes van een transformatie.”

Klein en beperkt

De woningen die transformaties van kantoorpanden opleveren, zijn meestal vrij kleine woningen voor starters of senioren van wie de kinderen het huis uit zijn. En dat is maar een klein segment van de woningmarkt, zegt De Zeeuw. “De meeste gezinnen prefereren een eengezinshuis met een tuintje.”

Ook van de ombouw van leegstaande winkelpanden moet je niet te veel verwachten, meent de emeritus-hoogleraar. “In ieder geval niet in de centrale winkelgebieden, want dan doet transformatie afbreuk aan de winkelbeleving en daar zijn winkeliers tegen. Maar ik zie wel mogelijkheden in de aanloopstraten naar winkelgebieden. De winkelleegstand die je daar massaal aantreft, vooral in de middelgrote steden, verdwijnt nooit meer. En met [al die leegstaande winkelpanden moet je toch wat.](#)”

Goedkoop

De aankoop en verbouwing van Meander kostte Portaal 21 miljoen euro, omgerekend 84.000 euro per appartement. “Als je bedenkt dat de stichtingskosten van een nieuwbouwappartement rond de twee ton liggen, is dat natuurlijk goedkoop. Wat trouwens niet wil zeggen dat we de transformatie op een koopje hebben gerealiseerd”, zegt Van Ogten.

Bij de verbouwing is het casco van het gebouw leidend geweest. Van Ogten: “We hebben het gebouw gestript, een glazen opbouw gesloopt en de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk benut, waardoor er negentig verschillende types appartementen zijn. Van negen ruimtes die niet geschikt waren voor bewoning hebben we ontmoetingsruimtes gemaakt.”

De appartementen zijn voorzien van woningscheidende wanden en plafonds, die een geluidswerende en energiebesparende functie hebben. Het complex is afgekoppeld van het aardgas en wordt verwarmd met behulp van [warmtepompen en zonnepanelen](#). “Zes zonnepanelen per woning”, zegt Van Ogten.

Vluchtwegen

Kabels en leidingen lagen er al uit de kantoortijd, evenals twee transformatiehuisjes en een droge blusleiding. Een sprinklerinstallatie was daardoor niet nodig. Van Ogten: “De vluchtwegen hebben veel aandacht gekregen. Want als er iets gebeurt, moeten de bewoners snel en veilig het gebouw kunnen verlaten.”

De 255 appartementen bestaan uit een-, twee- en driekamerwoningen tussen de 40 en 82 vierkante meter in drie woonlagen en liggen rond een binnentuin. De huurprijzen variëren tussen de 420 en 720 euro per maand. Alle woningen zijn inmiddels vergeven. In het gebouw wonen alleenstaande en samenwonende starters, maar ook mensen uit bijzondere doelgroepen, zoals statushouders en psychisch kwetsbare mensen die onder begeleiding zelfstandig wonen.

De huurders zijn automatisch lid van de woonvereniging en het is de bedoeling dat ze samen het beheer van het gebouw en de buitenruimte verzorgen en gezamenlijke activiteiten ondernemen. Petersen: “Als [woningcorporatie](#) zijn we meer dan alleen een verhuurder van woningen. Voor ons telt ook het sociale aspect zwaar. Wij hebben veel ervaring met

gemengde woonvormen. De bewoners van Meanderpark zijn niet alleen huurder, maar ook lid van een gemeenschap.”

Laaghangend fruit

“Het laaghangend fruit is inmiddels wel geplukt”, zegt De Zeeuw. “De leegstaande panden die overblijven zijn minder geschikt voor transformatie. De transformatiekosten zijn te hoog of ze liggen op onaantrekkelijke locaties. Voor eigenaren is het dan vaak commercieel aantrekkelijker zulke panden te slopen om ruimte te maken voor nieuwbouw.”