

PUBLIJK VASTGOED TRANSFORMEREN NAAR WONINGEN

IN 2030 DREIGT BIJ BEDRIJFSMATIG VASTGOED EEN LEEGSTAND VAN 60 MILJOEN VIERKANTE METER. DAT BECIJFERDE HET PLATFORM BOUWSTENEN VOOR SOCIAAL ONLANGS¹⁾. DAARVAN IS 20 MILJOEN KANTOREN EN 20 MILJOEN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED. TEGELIJKERTIJD IS IN GROTE DELEN VAN NEDERLAND NOG STEEDS EEN GROTE BEHOEFTE AAN WONINGEN. WOUTER DE JONG, AMBASSADEUR VAN HET EXPERTTEAM TRANSFORMATIE, IS VERBAASD DAT DE LAATSTE JAREN WEL VOOR KANTOREN DE NOODZAAK VAN TRANSFORMATIE NAAR WONINGEN WORDT ONDERKEND, MAAR DAT DIT NOG AMPER GELDT VOOR MAATSCHAPPELIJK VASTGOED. TERWIJL JUIST MAATSCHAPPELIJK VASTGOED OVER SPECIFIEKE KWALITEITEN BESCHIKT, DIE HET DAARVOOR GESCHIKT MAAKT.



WOUTER DE JONG, burgemeester van Houten (gemeente Houten).

Volgens De Jong, die naast ambassadeur voor het Expertteam Transformatie ook burgemeester is van de Utrechtse groei-gemeente Houten, is bij het beoordelen of een vastgoedfunctie geschikt is voor transformatie naar woningen vooral de locatie van belang. Daarnaast moet er bij bestuurlijk Nederland en in

de markt meer kennis en bewustzijn komen over de mogelijkheden²⁾. De Jong: “Die kennis en dat bewustzijn zijn over het algemeen slecht ontwikkeld.” De Jong wees al tien jaar geleden op het probleem van de leegstand van kantoren en het belang van transformatie. “Ik zie pas sinds twee jaar dat partijen zich hiervan bewust worden. Bij

maatschappelijk vastgoed is – ondanks de grote leegstand – dat bewustzijn er nog amper.” Laat staan dat de kennis er is: “Vaak hebben gemeenten de omvang van de leegstand van maatschappelijk vastgoed nog niet eens in beeld. Laat staan dat ze al beschikken over een overzicht. Terwijl omvang en overzicht de eerste stappen zijn om uiteindelijk te komen tot transformatie van maatschappelijk vastgoed naar woningen³⁾.”

GESCHIKT VOOR TRANSFORMATIE

De transformatie van maatschappelijk vastgoed zou een belangrijke bijdrage kunnen leveren om het tekort aan woningen in bepaalde delen van Nederland op te lossen. De Jong wijst daarbij allereerst op het type woningen waar vraag naar is. “Waar nog groei is in Nederland zal er de komende decennia vooral veel vraag zijn naar appartementen, een- en tweepersoonswoningen, zowel voor jongeren/starters als voor senioren. Bovendien vraagt de vergrijzende samenleving om nieuwe woonvormen, met groepswonen of met combinaties van wonen en zorg. Voor beide type woningen is maatschappelijk vastgoed heel geschikt.”

Daarnaast beschikt maatschappelijk vastgoed over een aantal specifieke kwaliteiten, dat het geschikt maakt voor transformatie naar woningen. Een verkenning die Bouwstenen voor Sociaal in december 2012 samen met bbn adviseurs uitvoerde, zette deze voordelen op een rijtje:

- Maatschappelijk vastgoed staat vaak op een prima locatie, midden in een woonwijk.
- Het accommodatievermogen van de gebouwen, de technische staat en de staat van onderhoud zijn over het algemeen goed.

- Problemen met de luchtkwaliteit – bijvoorbeeld bij veel scholen en verpleeghuizen – zijn geen probleem als de gebruiksintensiteit afneemt, bijvoorbeeld door transformatie naar woningen.

BOTTLENECKS

Toch wordt maatschappelijk vastgoed daar waar de woningvraag groot is nog niet massaal getransformeerd tot woningen c.q. appartementen. Dat komt volgens De Jong niet alleen doordat gemeenten vaak de omvang nog niet in kaart hebben. “Een andere bottleneck is de boekwaarde. Alleen gemeenten die zich door leegstand ervan bewust zijn dat ze een overmaat aan maatschappelijk vastgoed hebben, zullen pogingen doen het af te boeken. Als dat bewustzijn er daarentegen niet is, zullen ze vasthouden aan de oorspronkelijke functie en het voor dat bedrag in de boeken laten staan.” Toch zullen gemeenten volgens De Jong moeten gaan afboeken. “Vanzelfsprekend stap voor stap, want als ze te grote verliezen in een keer nemen, komen ze in financiële problemen.”

FUNCTIE EN REGELGEVING

Een andere bottleneck is functie en regelgeving. “Een gebouw is altijd voor een bepaalde functie gemaakt. Dat betekent dat zaken als woning-scheidende wanden, installaties en geluidsisolatie specifiek op die functie gericht zijn.” Toch kunnen die zaken vaak ook voor andere functies geschikt zijn. Volgens De Jong zal er dan wel anders naar gekeken moeten worden. “Nu denken mensen nog te vaak vanuit het Programma van Eisen met de nieuwe functie als basis – wat moet er komen – in plaats van uit de bestaande kenmerken en

NOTEN

¹⁾ *Maatschappelijk vastgoed in de etalage* (Bouwstenen voor Sociaal, december 2014). Te bestellen via: bouwstenen.nl/bouwstenenpublicaties

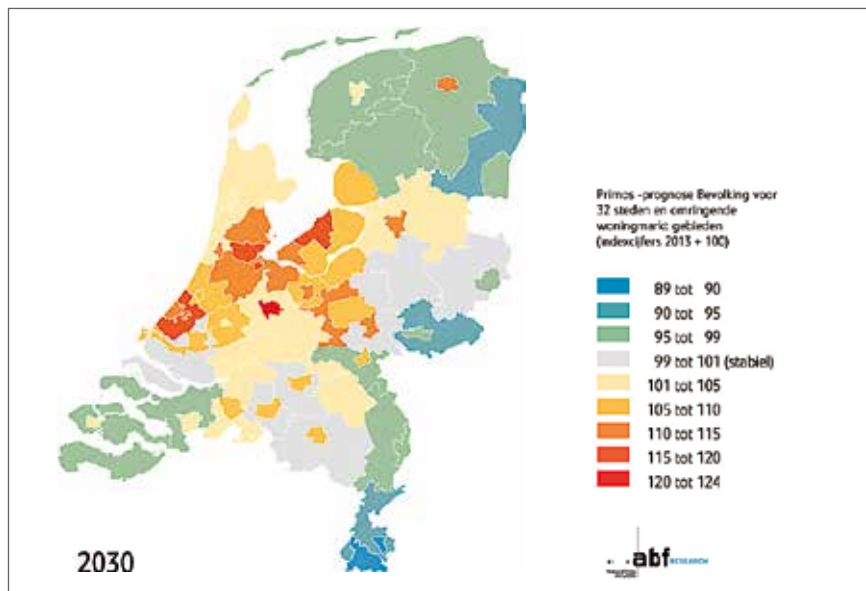
²⁾ Wouter de Jong sprak op 23 maart tijdens een wethoudersbijeenkomst van VNG en Bouwstenen voor Sociaal over de koppeling tussen de leegstandsproblematiek, de veranderende woningmarkt en initiatieven uit de samenleving.

³⁾ In *Maatschappelijk vastgoed in de etalage* wordt ingegaan op ontwikkelingen van onderop en het faciliteren daarvan met digitale etalages en zelfbouwactiviteiten.



HET RECENT VERKOCHTE SOCIAAL-CULTUREEL CENTRUM IN HOUTEN, WAAR WONINGEN IN KOMEN (GEMEENTE HOUTEN).





WONINGBEHOEFTE 2030 EN LEGENDA
(BRON: PRIMOS/ABF RESEARCH, UIT
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED IN DE
ETALAGE, BOUWSTENEN, DECEMBER
2014).

kenmerken van het gebouw – wat is er al.
Door van dat laatste uit te gaan, kun je snel en
slim transformeren.”

De gemeente heeft daarbij nog een andere ver-
antwoordelijkheid: kijken in hoeverre bestaande
eigen regels en beleid belemmerend werken bij
transformatie naar een andere functie en zonodig
deze belemmeringen wegnemen.

TEKORT AAN INTEGRAAL BELEID

Bovendien moet een gemeente integraal kijken
naar het leegstandsvraagstuk. “Gemeenten als

Nieuwegein, Amsterdam en Amersfoort onder-
scheiden zich doordat ze een visie op het totaal
aan leegstaand vastgoed hebben – kantoren,
maatschappelijk vastgoed, winkels – en dus niet
een gesegmenteerde visie per functie. Bovendien
hebben ze de omvang goed in beeld – leeg-
stand, toekomstige leegstand en kansen. En ze
zien in dat het belangrijk is dat initiatieven die
zich melden niet verzanden in bureaucratie. Ze
zorgen voor bestuurlijke betrokkenheid en korte
lijnen met verschillende disciplines binnen de
gemeente.”

Dit integraal beleid is juist waar het bij veel
andere gemeenten nog vaak aan schort volgens
De Jong. “Gemeenten moeten ambtelijk en
bestuurlijk op voorhand de koppeling leggen
tussen de vraag naar woningen en het aanbod
aan leegstaand vastgoed in alle functies. Als het
al gebeurt, zoals in de provincie Utrecht, waar de
komende 30 jaar nog ca. 130.000 huishoudens
bij komen, wordt nog te vaak alleen de koppeling
met kantoren gemaakt.”



VOORBEELDEN

OVERSCHOT EN TEKORT IN 2020 (UIT: MAATSCHAPPELIJK
VASTGOED IN DE ETALAGE, BOUWSTENEN, DECEMBER 2014).

Hogeschool

Een mooi voorbeeld van transformatie van maatschappelijk vastgoed naar woningen is voor De Jong het
AL16-gebouw van de Hogeschool voor Lerarenopleiding aan de Archimedeslaan in Utrecht. Dit gebouw
is in 2012 in opdracht van de Stichting Tijdelijk Wonen Utrecht door Plegt-Vos getransformeerd tot
vier-honderd studentenwoningen⁴⁾. “Het gaat daar om een tijdelijke transformatie – tien tot vijftien jaar –
naar studentenwoningen. Het gebouw was lelijk, stond al heel lang leeg, stond op een gribuslocatie.
En toch is het succesvol getransformeerd en functioneert het uitstekend.”

Het voorbeeld laat volgens De Jong zien dat ook tijdelijke transformatie een prima oplossing kan zijn.
“Het is vaak voor een eigenaar nodig hem gevoelsmatig de stap te laten zetten om afscheid te nemen
van het gebouw. En in de tussentijd krijgt hij meer cashflow dan bij leegstand. Bovendien stelt de wet-
en regelgeving minder zware eisen, zodat er minder grote investeringen nodig zijn.”

Houten

Ook in Houten zelf is men al bezig met de transformatie van maatschappelijk vastgoed. “We hebben als
gemeente kortgeleden sociaal-cultureel centrum Nieuwwoord verkocht, een oude monumentale boerderij.
Die wordt nu getransformeerd naar wonen.” Het is een voorbeeld van een transformatie die je vaak ziet:
één gebouw dat een andere functie krijgt. Maar het kan soms ook tragsgewijs. “Denk bijvoorbeeld aan
een sociaal-cultureel centrum dat nauwelijks wordt gebruikt. Daar zou je een school in kunnen huisvesten,
die nu nog is ondergebracht in een ander pand. Dát pand zou je vervolgens voor wonen geschikt kunnen
maken. Ik wil maar zeggen: transformatie is vaker mogelijk dan gemeenten denken. Ook in een groei-ge-
meente als Houten, ook bij relatief jonge gebouwen. Mits er maar creatief gedacht wordt.”

MARKTVRAAG NAAR WONINGEN

Hoewel er volgens de Houtense
burgemeester Wouter de Jong in
Nederland nog maar één ruim-
tevragende vastgoedfunctie met
een koopkrachtige marktvraag is
(wonen) zijn er wel flinke verschil-
len per regio. “In de regio’s Utrecht
en Amsterdam is de marktvraag
naar woningen fors. Daarnaast is
er een deel waarin de marktvraag
nog behoorlijk is: de zuidelijke
Randstad (rond Rotterdam en
Den Haag) en het gebied Arnhem-
Nijmegen, ‘s-Hertogenbosch-
Eindhoven en de steden Zwolle
en Groningen. En tenslotte heb je
de perifere gebieden, waarin zelfs
de marktvraag naar woningen
krimpt.”

NOOT

⁴⁾ plegt-vos.nl/transformatie-al16-utrecht