



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. Mogelijk ligt hier een deel van de oplossing voor de huisvestingsvraag.

Het aantal basisschoolleerlingen in Gelderland zal in 2020 dalen met 13% 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 175.000m². Een gemiddelde woning in Nederland bedraagt 75m²⁴. Uitgaande van het meest optimale scenario zouden ruim 2.300 woningen kunnen worden gerealiseerd in leegkomende ruimte in basisscholen. 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 worden opgelost.

Ook de transformatie van leegstaand vastgoed in andere sectoren kan bijdragen aan de toenemende woningvraag. De leegstand die wordt veroorzaakt door de extramuralisatie in de zorg biedt kansen. Naar verwachting is daar 40% minder capaciteit aan zorgvastgoed nodig doordat ZZP 1 t/m 3 niet meer worden vergoed⁵, ook wel bekend als de extramuralisatie. Om hoeveel vierkante meter het precies zal gaan is niet bekend, maar het is een aanzienlijk deel van de vastgoedvoorraad binnen de provincie. Net als scholen liggen verpleeghuizen liggen vaak op goede locaties in de buurt.

Daarnaast staat in Gelderland ongeveer 14% van de kantoorruimte leeg⁶. Dit komt neer op een circa 550.000m² dat mogelijk getransformeerd kan worden tot circa 7.300 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 hoog. Ontwikkelaars geven aan vooral behoefte te hebben aan zekerheden en lage rentes. Subsidies bedragen maximaal € 500.000,- voor een transformatie. Dit blijkt echter te laag om de risico's van kantoortransformaties te nemen⁷.

Pim Molmans, Bouwstenen
25 juni 2014

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

⁶ Provinciale Staten (2012) [Beantwoording motie 35, beweging in de woning- en kantorenmarkt](#).

⁷ Gelderlander (2012) [Ombouw leegstaande Gelderse kantoren lukt niet](#).