

Leegstandbeheer anno nu

Florus Paans

Camelot leegstandbeheer



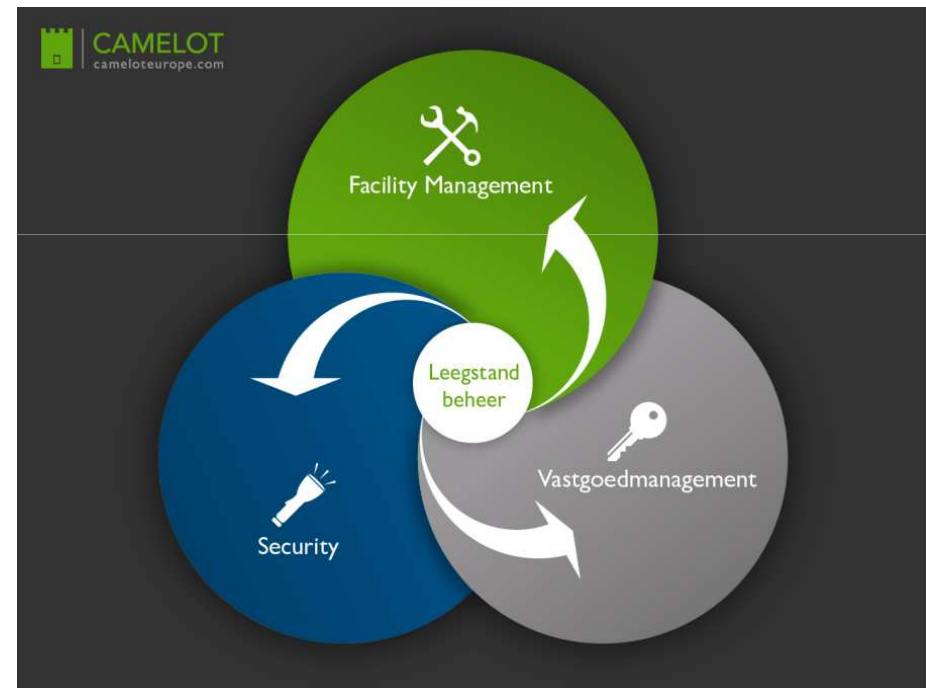
Vandaag

- Klein stukje theorie
- 4 praktijkvoorbeelden
- Vragen / opmerkingen

Professioneel leegstandbeheer

- Integrale aanpak
- Innovatie
- Kennisdeling
- Minimaliseren van risico
- Maximaliseren van rendement

- Méér dan korte termijn oplossingen



Tijdspad

Van vastgoedbescherming:

- 0 tot 3 maanden: Beveiligingsvormen
- 3 tot 24 maanden: Anti-kraak

-
- 2 tot 10 jaar: Tijdelijke transformatie
 - > 10 jaar: Permanente transformatie

Naar vastgoedexploitatie



CAMELOT

leegstandbeheer & -advies

Versoepeling regelgeving

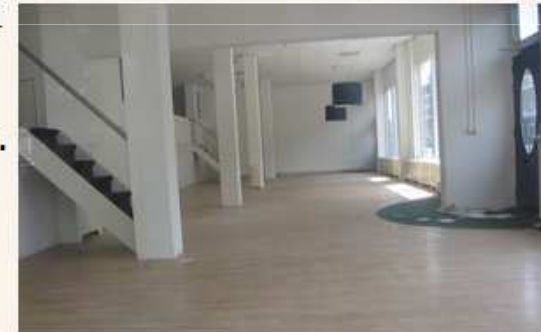
- Crisis- en Herstelwet
- Bouwbesluit 2012
- Leegstandwet
- Fiscale regelgeving
- Lokale regels

Snellere transformatie lege kantoren in woningen mogelijk dankzij schrappen regels

BINNENLAND

24-09-2014 (10:04)

Goed nieuws voor de sector. Vanaf 1 november kunnen vastgoedbedrijven makkelijker en sneller bestaande bestemmingsplannen laten wijzigen. Dat heeft minister Stef Blok aangekondigd. Hierdoor kunnen leegstaande kantoorgebouwen eenvoudiger een andere maatschappelijk gewenste functie krijgen zoals ombouwen tot bijvoorbeeld studentenflats of (senioren)woningen. Blok: "Een vlotte **transformatie** kan helpen om zowel het tekort aan woningen als het overschot aan **kantoren** aan te pakken."



In het kort komt het hier op neer: Bewoners en bedrijven kunnen per 1 november eenvoudiger aan- of uitbouwen, bijgebouwen plaatsen of andere kleine bouwwerken aan de achterkant van een woning of ander hoofdgebouw neerzetten. Het vergunningvrij vergroten van het hoofdgebouw wordt bijvoorbeeld uitgebreid van 2,5 naar 4 meter en het wordt mogelijk om in het achtererf bij een woning een woongelegenheden voor mantelzorg te

Contractsvormen

- Bruikleenovereenkomst
- Leegstandwet verhuur
- Verhuur “naar zijn aard van korte duur”
- Campuscontract
- Short stay contract
- Kantoorruimte 7:230a
- Winkelruimte 7:290
- Locatieovereenkomst

VLBN / KLB

- Nederland heeft 70 leegstandbeheerder
- VLBN - 7 leden
- KLB - 19 leden

- Minister Blok: advies om met de KLB partijen te werken



Vereniging Leegstandbeheerders Nederland



Shell terrein Amsterdam

Situatieschets:

- Grootlab gekraakt okt. 2011 door Occupy
- Volledig afgesloten van voorzieningen
- Ontruiming aangezegd in januari 2012
- Metaaldiefstal
- Zeer onveilig / onhygiënisch



Shell terrein Amsterdam

Doelstelling:

- Directe bescherming tegen leegstandrisico's na ontruiming
- Herstellen veiligheid terrein en opstellen
- Dispositie mogelijk maken



Shell terrein Amsterdam

Oplossing:

- Directe inzet hondengeleiders
- Plaatsing tijdelijk alarmsysteem
- Herstel tot veilig en minimaal bruikbaar niveau
- Plaatsing van anti-kraak gebruik door ondernemers



Shell terrein Amsterdam

Resultaat:

- Veilig en bruikbaar terrein en pand
- 25 startende ondernemers
- Verkoop mogelijk

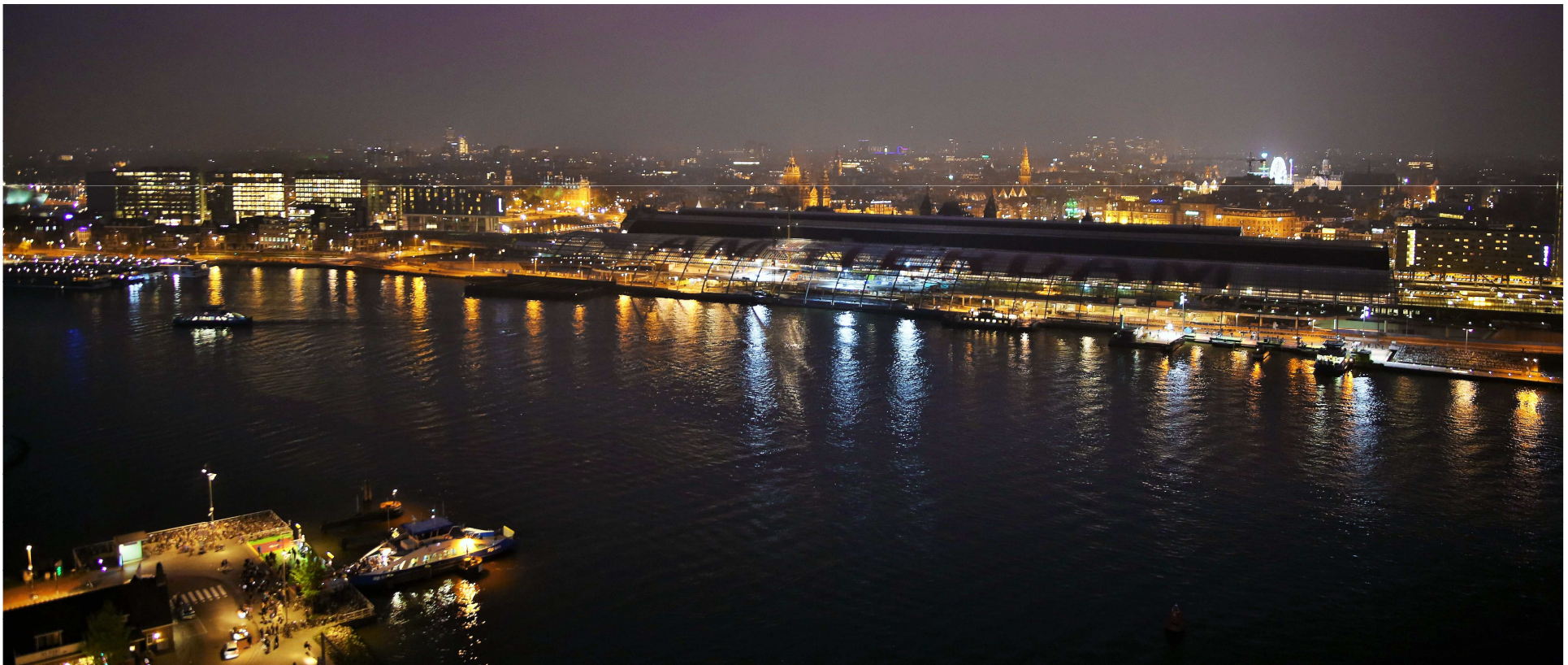
Filmpje overhoeks



Toekomstplan ADAM toren



ADAM lookout



Schoolgebouw Gouda

Situatieschets:

- Deelleegstand +/- 20 lokalen
- Doorlopende kosten
- GSG verontrust door leegstandrisico's



Schoolgebouw Gouda

Doelstelling:

- Kosten dekkende verhuur
- Maatschappelijk wenselijke invulling
- Behouden flexibiliteit



Schoolgebouw Gouda

Oplossing:

- Tijdelijke verhuur op basis 230a
- Netto huur € 60,-- m2 VVO
- Deelverhuur samen met GSG



Schoolgebouw Gouda

Resultaat:

- Leegstand verholpen
- kostendekkende verhuur
- Maatschappelijk
gewenste invulling



Verzorgingshuis De Olmenhof

Situatieschets:

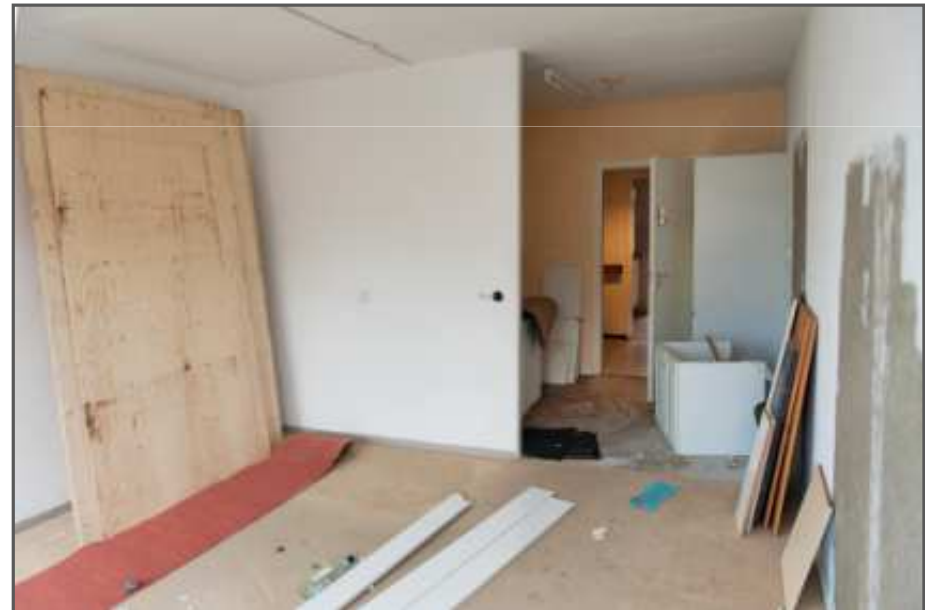
- Leegstand door scheiding wonen en zorg
- Dispositie geen optie
- Doorlopende kosten
- Klachten omwonenden
- Koperdiefstal



Verzorgingshuis De Olmenhof

De doelstelling:

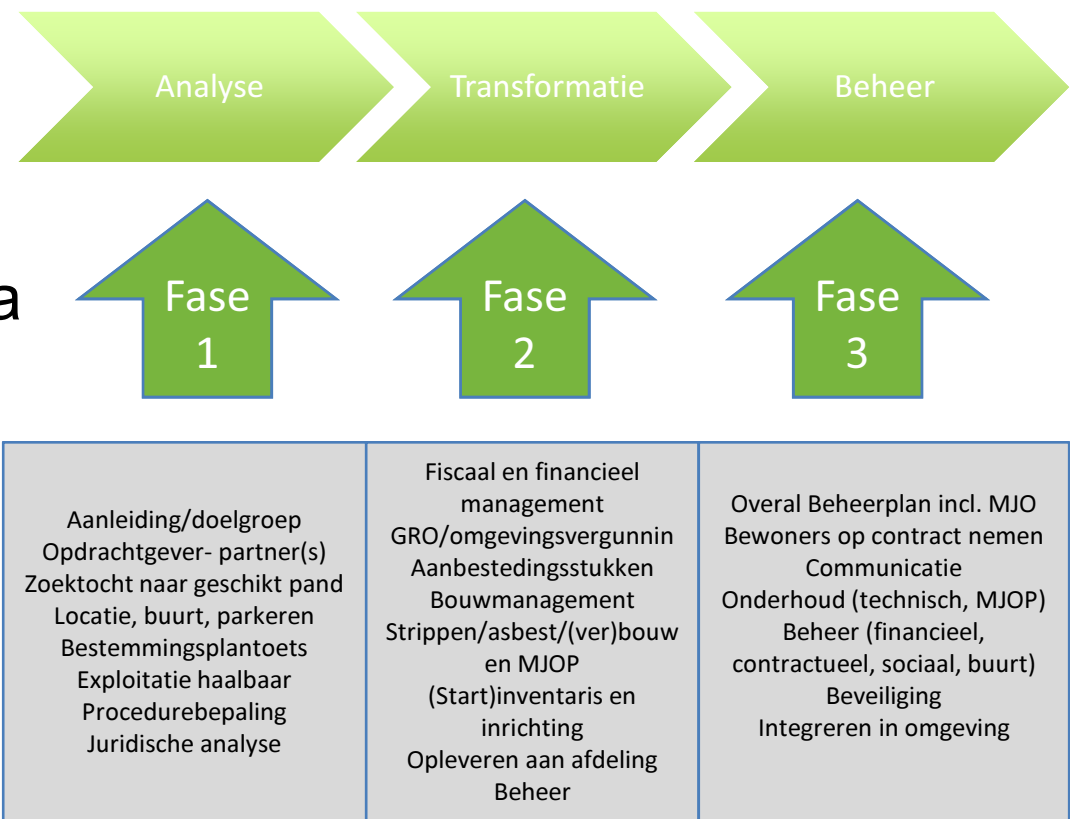
- Brug over leegstandjaren
- Rendabel
exploitatiemodel
- Transformatie en beheer
uitbesteden



Verzorgingshuis De Olmenhof

Oplossing:

- Tijdelijke transformatie o.b.v. leegstandwet
- Aanvangsinvestering na 1,5 jaar terug
- ATB Model



Verzorgingshuis De Olmenhof

Resultaat:

- 98 jongeren en studentenwoningen
- Tot 10 jaar brug over leegstandperiode
- Financieel gunstige exploitatie
- Binnen 2 maanden volledig verhuurd



Verzorgingshuis Sint Jacob

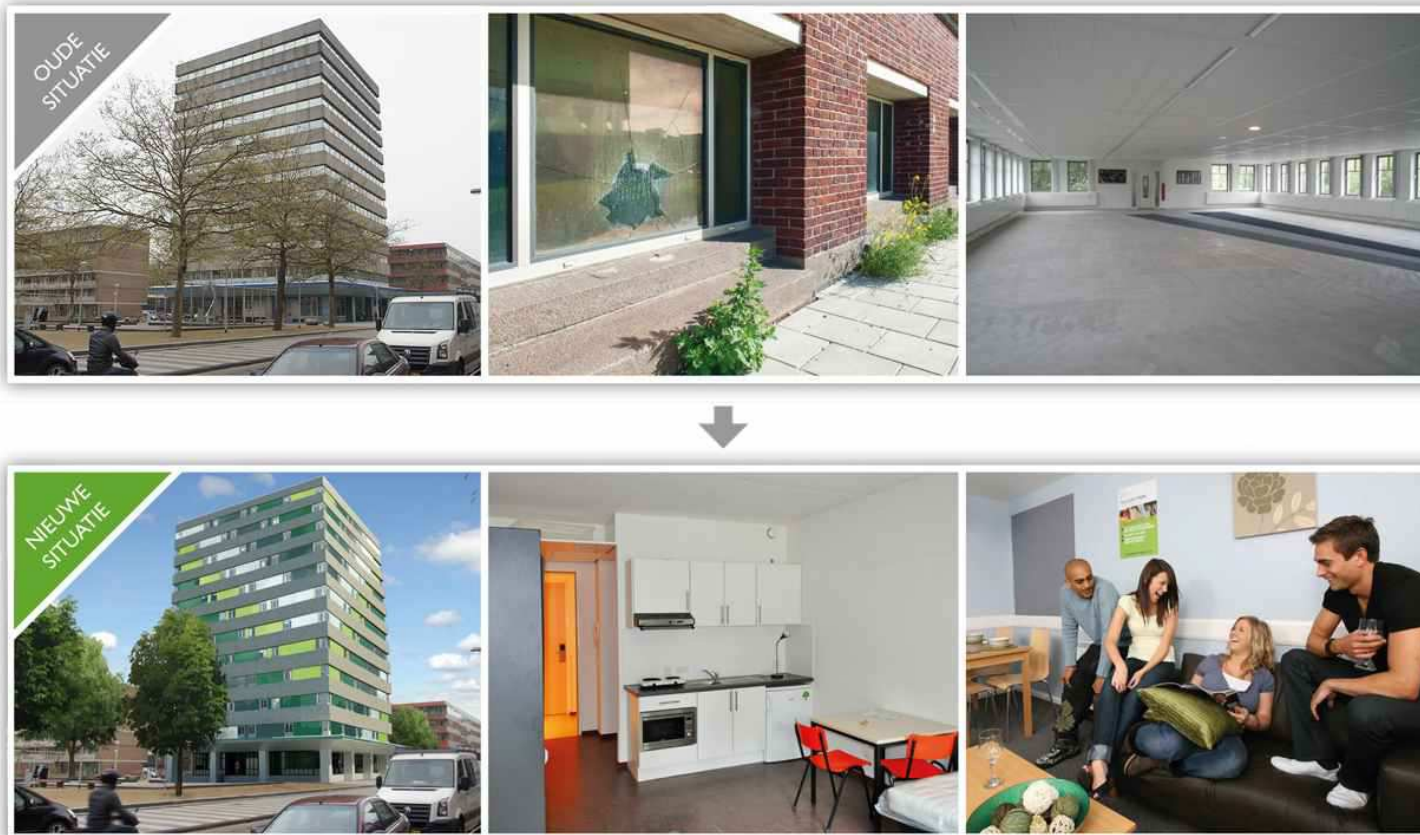
Filmpje: Man bijt hond



Permanente transformatie



Permanente transformatie



Vragen of opmerkingen?

Kies voor pro-actief leegstandbeheer



>15.000

16,8 %

60%

34

40%

Sloop
en/of
renovatiewoningen

Gemiddeld
percentage leegstand
kantoorgebouwen

Meer vandalisme of
diefstal in
leegstaande panden

Gevallen van
koperdiefstal
per week

Meer pogingen tot
brandstichting in
leegstaande panden