

Transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen

Ervaringen uit de praktijk

Waar lopen eigenaren, beheerders en ontwikkelaars tegenaan bij transformatietrajecten? Welke rol spelen politiek en bestuurders? Wat valt er te leren van de successen, maar ook van de mislukkingen?

Bob de Vilder¹

Dat er vraag is naar betaalbare huurwoningen staat buiten kijf. Ruim 3.000 belangstellenden meldden zich in een tijdsbestek van krap vier weken aan voor 229 nieuwe huurwoningen in Amsterdam Nieuw-West. De grauwe en verlaten betonkolos van 8.700 m² was eind 2013 door leegstandbeheerder Camelot en bouwer Klokgroep aangekocht als transformatieproject. Eind 2014 werd het project opgeleverd. De twaalf

verdiepingen van het voormalige kantoor waren omgetoverd in zelfstandige woonunits met oppervlaktes van 18 tot 25 m², eigen keukenunit en douchecabine. De huur voor deze woningen, vooral bedoeld voor eenpersoonshuishoudens, lag tussen de €500 en €650 per maand, waardoor huurders met lagere inkomens aanspraak konden maken op huurtoeslag.

Dit succesverhaal sluit natuurlijk prachtig aan op de visie van de politiek in Amsterdam en de rest van Nederland. In de woorden van portefeuillehouder Wonen stadsdeel Amsterdam Nieuw-West Ronald Mauer (D66): 'Dit project past prima in ons beleid om leegstand terug te dringen, eenpersoons huurwoningen te ontwikkelen en de leefbaarheid in de buurt te verhogen. Drie vliegen in één klap.'

Toch komen transformatieprojecten, ondanks aanvullende en ruimere wet- en regelgeving, nog altijd moeizaam van de grond. Politieke besluiten en moties schrikken af, maatregelen werken averechts,



November 2013: 8.700 m² leeg kantoor.



November 2014: 229 nieuwe huurwoningen.



rechtsgang werkt ernstig vertragend en weerstand is soms groot. Zoals wethouder Ivens (SP) in zijn ambitieuze nota van 18 november jl. terecht stelt: 'Het laaghangend fruit in Amsterdam is geplukt, de inzet ligt bij alle partijen, zowel gemeente, corporatie als investeerders.'

Moeizaam traject loopt vast in rechtsgang

Een voorbeeld van een moeizaam traject dat nog altijd wacht op uitvoering is de casus van het voormalig grafisch lyceum in Eindhoven. De eigenaar, een woningcorporatie, en de gemeente willen invulling geven aan de inspanningsverplichting om voldoende woonruimte te realiseren voor arbeidsmigranten. Die behoefte is niet alleen in Eindhoven enorm, er zijn naar schatting 350.000 tijdelijke arbeidsmigranten die tijdelijk, van enkele maanden tot enkele jaren, in ons land willen verblijven. Ongewenste woonsituaties waarbij teveel Poolse en Roemeense arbeiders samen bivakkeren in stacaravans en vakantie-huisjes zijn in heel Nederland bekend.

Het plan is daarom om in een leegstaand scholencomplex (zie foto), naast enkele culturele ruimtes en een buurtrestaurant, circa 50 onzelfstandige woonruimtes te realiseren. Exclusief bedoeld voor buitenlandse werknemers die op basis van tijdelijke contracten in de regio werkzaam zijn. De transformatie staat gepland voor een periode van 5 tot maximaal 10 jaar, waarna het project zal worden gesloopt. De bedoelingen zijn goed. In de plannen is sprake van beheerders die de taal spreken, klein onderhoud verrichten en schoonmaken. De arbeidsmigranten kunnen voor een bedrag van ongeveer € 15 per dag, circa € 450 per maand, gebruik maken van een slaapkamer met gedeelde faciliteiten. Zo zijn er een gezamenlijke keuken, sanitair, voldoende parkeerplaatsen en ontspanningsruimtes gepland. Tegenstanders en buurtbewoners hebben alle mogelijke middelen aangegrepen de komst tegen te houden. De pers speelt een opmerkelijke rol door een platform te bieden aan de weerstand en evenwichtige duiding achterwege te laten. Na twee jaar procederen door gemeente en eigenaar is het wachten nog altijd op een definitieve uitspraak van de Raad van State inzake de verlening van een onherroepelijke omgevingsvergunning. De verwachte uitspraak, oorspronkelijk gepland in de zomer van 2014, is zonder opgaaf van redenen al meerdere malen uitgesteld. En ondertussen staat het gebouw nog steeds leeg. De kosten van het beheer door de corporatie lopen al die tijd door. Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt om het project te beveiligen en schade door vandalisme en verval te repareren. Aanvankelijk enthousiasme bij corporatie en gemeente is omgeslagen in wilskracht en doorzettingsvermogen. De wil om te transformeren blijft onverminderd aanwezig, de erkelijkheid blijkt weerbarstig.

Investering in transformatie moet wel renderen

Naast de benodigde vergunningen kan ook het niet rondkrijgen van

een dekkende exploitatie een obstakel vormen. Tijdelijke transformatie kent een korte terugverdientijd, van enkele maanden tot maximaal 10 jaar. Permanente transformatie gaat uit van een gewijzigde huur-opbrengst, van commerciële verhuur als kantoor naar bijvoorbeeld gereguleerde huurprijzen op basis van een puntenstelsel. Al te strenge regels houden de woninghuren gedwongen lager dan de marktprijzen en weerhouden investeerders in te stappen. Het rendement bij transformatie van kantoor naar woningen weegt dan niet op tegen het risico van de investering. Ook de recent ingevoerde verhuurdersheffing vormt een belangrijk te nemen obstakel bij het doorrekenen van toekomstige exploitaties van transformatieprojecten. Particuliere beleggers, maar tegenwoordig ook woningcorporaties kijken scherp naar het rendement van hun portefeuille. De terugverdientijd van de investering moet realistisch zijn. Als politici enerzijds een beroep doen op ondernemers en de markt uitdagen om de handschoen op te pakken, zullen zij anderzijds terughoudend moeten zijn met het bedenken en toepassen van (nieuwe) belastingen en heffingen die het terugverdienen van een investering verzwaren. De recente motie² van Van der Linde (VVD) en Monasch (PvdA) voor het invoeren van een vrijstelling van de verhuurdersheffing bij de nieuwbouw van energiezuinige huurwoningen geeft daarom blijk van goed inzicht van beide politici in de noden van bouwers, ontwikkelaars en beheerders.

Nieuwe regels maken transformeren eenvoudiger

In 2014 heeft de wetgever trouwens al een aantal grote stappen gezet. Op 1 november werd de wijziging Besluit omgevingsrecht (Bor) van kracht. Deze nieuwe regeling maakt het eenvoudiger om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld ten behoeve van de transformatie van leegstaande kantoren. Tijdswinst ontstaat doordat het nu mogelijk is via een reguliere procedure van maximaal 8 weken een omgevingsvergunning te krijgen, in plaats van standaard via een uitgebreide procedure, waar 6 maanden voor staat. De duur waarvoor de tijdelijke vergunning kan worden verleend is verlengd van 5 jaar naar 10 jaar.

Een belangrijke wijziging is bovendien dat het niet langer nodig is aannemelijk te maken dat de activiteit waarvoor de tijdelijke afwijking wordt gevraagd, voorziet in een tijdelijke behoefte. Het mag ook gaan om een permanente behoefte, bijvoorbeeld migranten- of jongerenhuisvesting, die tijdelijk op een bepaalde locatie wordt toegestaan. Het moet alleen nog feitelijk mogelijk en aannemelijk zijn dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd. De regel dat het aantal woningen gelijk moet blijven is ook vervallen, waardoor het eenvoudiger is geworden om een leegstaand kantoor tijdelijk te transformeren naar woonruimtes voor studenten. Tot slot is er de verruimde mogelijkheid om bestaande gebouwen een andere functie te geven dan in het bestemmingsplan staat. Het maximum van 1.500 m² is komen te vervallen, waardoor veel meer gebouwen voor innovatieve invullingen in aanmerking komen.

Creativiteit en durf wordt beloond

Met deze steun in de rug blijft de markt onverminderd zoeken naar creatieve oplossingen. Zo is Woonzorg, een zorginstelling die net als anderen geconfronteerd wordt met leeglopende verzorghuizen, actief op zoek gegaan naar andere passende invullingen. Clustermanager Eric van Leeuwen: 'Voor een project, de Olmenhof, dat we de komende jaren niet konden invullen met zorg hebben we samen met onze leegstandbeheerder een plan opgesteld. De gemeente Amstelveen heeft door het afgeven van vergunningen voor verhuur op basis van de leegstandwet haar bereidheid laten zien om tot een goede en snelle oplossing te komen.' Door slimme investeringen (totaal € 540.000) in de technische voorzieningen en het energiebeheer en het handig



omkatten van de vrijgekomen zorgkamers naar zelfstandige woonruimtes, kon een sluitende exploitatie voor een periode van twee jaar worden gerealiseerd. De bewoners betalen elk tussen de €300 en €450 per maand. De gemeente kreeg 95 betaalbare zelfstandige woonunits terug op een plek waar krakers en hangjongeren kort daarvoor nog de buurt onveilig maakten. Woonzorg zag haar beheerstaken verminderd en de weerstand in de buurt, die tijdens de leegstand hoog opliep, verdwijnen.

Bij een ander project in Amsterdam³ vullen betrokken jongeren de leeggekomen zorgkamers op. In ruil voor activiteiten met de overgebleven bewoners, bijvoorbeeld spelletjes doen of een bezoekje aan de dierentuin, verdienen ze korting op hun huur. Een mooi voorbeeld waarbij maatschappelijke betrokkenheid, de gewenste participatiesamenleving en woonbehoeftes samenkomen in een pragmatische oplossing waarbij iedereen wint. Leegstand was hier de kans die door alle betrokkenen is omgezet in resultaat en dat zonder al te veel kosten of gedoe.

Pro-actief leegstandbeheer is meer dan krakers waren

Wat blijkt uit bovenstaande voorbeelden is dat de branche zich de afgelopen jaren in rap tempo heeft aangepast aan de nieuwe uitdagingen. Naast de traditionele rol van het beveiligen tegen leegstandrisico's, is een steeds grotere rol weggelegd in het realiseren van rendement bij leegstand.



De Property life cycle (zie afbeelding) helpt bij het opstellen van plannen voor tijdelijke en permanente transformatie, van leeg- naar volstand. Een compleet transformatieplan omvat vier deelgebieden: de beveiliging, de ontwikkeling, het facilitair beheer en het vastgoedbeheer.

Leegstandbeheerders staan in het centrum van deze vier segmenten en bundelen kennis en ervaring van alle partijen. Zij werken dagelijks samen met bouwers, planners, fiscalisten, juristen, investeerders, overheid en woonbedrijven en voegen waarde toe door transformatieprojecten daadwerkelijk te realiseren.

De behoefte aan flexibele woon- en werkruimte is onverminderd en breed, het aanbod in leegstaand vastgoed enorm. Professionele leegstandbeheerders weten grote groepen 'aanbod' op maat te plaatsen in alle mogelijke vormen van ongebruikt vastgoed. Daarbij maken zij handig gebruik van de flexibele contractvormen en regels binnen de huidige wet om leegstand snel en efficiënt in te vullen. Sommige kantoren kunnen veranderen in woningen voor studenten, andere in broedplaatsen voor startende ondernemingen. Leegstaande scholen en zorginstellingen kunnen een invulling krijgen als tijdelijke woonruimte voor buitenlandse werknemers, asielzoekers of urgente gevallen op de woningmarkt. Fabriekshallen worden omgetoverd in filmlocatie of oefenruimte voor culturele gezelschappen.

Branche deelt kennis en ervaring via workshops en social media

Het leegstandprobleem is niet onoplosbaar, de kracht van de markt bewijst dat elke dag weer. De branche deelt haar kennis graag via een overvolle agenda van seminars en workshops. U staat niet alleen in uw zoektocht naar een nieuwe bestemming voor uw project.

Noten

- 1 Chief marketing officer bij leegstandbeheerder Camelot Europe.
- 2 Tweede kamer, 29-okt-2014 34000 XVIII 12 Motie van de leden Monasch en Van der Linde.
- 3 <http://www.nulzo.nl/dossiers/tijdelijke-transformatie-biedt-antwoord-op-toekomstige-vergrijzing>.