

TRANSFORMATIE VAN KANTOREN

HET KAN. HET MOET.



PROJECTPARTNERS

Nieuwegein



PROVINCIE ■ UTRECHT

HET KAN. HET MOET.



Kantoren transformeren naar andere functies: appartementen, logies, hotel, zorgvoorzieningen, crisisopvang, woonruimtes, studentenwoningen, shortstay, retail, horeca, atelierwoningen,...
Complex? Onhaalbaar?

Transformatie is vaker haalbaar dan gedacht. Er zijn in Nederland steeds meer voorbeelden van geslaagde projecten. Steeds meer vastgoedeigenaren slagen erin met transformatie een nieuw leven te geven aan leegstaande gebouwen. Steeds meer gemeenten pakken transformatie aan om de kantorenmarkt weer in balans te brengen. En steeds vaker worden specifieke delen van de woningmarkt op deze manier bediend. Tegelijk krijgen de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de stad een positieve impuls als leegstaande gebouwen weer in gebruik komen.

Transformatie kan. Maar de marges zijn vaak smal. Met maatwerk en creativiteit kunnen mooie projecten tot stand komen. In de afgelopen jaren is de wet- en regelgeving op een aantal punten aangepakt, waardoor de kansen zijn verruimd. Gemeenten kunnen soms het verschil maken en wie een actief beleid voert op dit gebied, kan nieuwe ontwikkelingen tot stand brengen.



EEN HANDVOL TIPS VOOR GEMEENTEN EN INITIATIEFNEMERS

De kantorenmarkt is een regionale markt en in de provincie Utrecht is de leegstand groter en hardnekkiger dan gemiddeld in Nederland. In het ruimtelijk beleid heeft de provincie vastgelegd hoe zij de markt weer in balans wil brengen. De regionale markt wordt gestructureerd, plancapaciteit wordt beperkt of teruggebracht en transformatie wordt gestimuleerd. De gemeente Nieuwegein loopt bij de kantorenaanpak voorop. Deze gemeente voert een actief beleid en realiseert voorbeeldwaardige transformatieprojecten. De provincie en de gemeente willen de ervaringen van Nieuwegein voor het voetlicht brengen. Wat doet Nieuwegein om transformatie aan te jagen? Hoe kunnen initiatiefnemers daarop inspelen? Wat zijn de succesfactoren? In deze folder staan vijf praktische tips en een aantal voorbeelden van geslaagde kantoortransformaties.

VOER EEN HELDER KANTORENBELEID

De gemeente Nieuwegein voert al sinds 2007 een helder kantorenbeleid. De transformatie van kantoren naar woningbouw wordt daarin gefaciliteerd. In de 'Visie kantorenlocaties Nieuwegein' heeft de gemeente aangegeven dat alleen in de binnenstad mogelijkheden zijn voor (nieuwe) kantoren. Op alle overige kantoorlocaties is onttrekking van kantoren, door sloop of transformatie, mogelijk. Hiermee geeft de gemeente helderheid over de planologische mogelijkheden van kantoorgebieden zodat initiatiefnemers daarop kunnen inspelen. In bestaande kantorengebieden wordt private partijen de mogelijkheid geboden hun pand te herontwikkelen. De gemeente benadert transformatie vanuit een positieve insteek: het levert kwaliteit en duurzaamheid.



BRENG DE CIJFERS OP ORDE

Een goed beleid begint bij goed kwantitatief en kwalitatief materiaal over kantoren en kantorenleegstand. Welke eigenaren zijn er in de gemeente? Hoe zien hun panden eruit qua bouwjaar, kwaliteit en toekomstverwachting? Welke wisselingen van eigenaren en eindgebruikers treden op? Waar ontwikkelt zich leegstand? De gemeente Nieuwegein heeft een interactieve website opgezet waarop actuele informatie over de leegstand is te vinden. De website is een hulpmiddel voor beleid en voor de ontwikkeling van initiatieven van marktpartijen.



ZORG VOOR ÉÉN AANSPREEKPUNT

Marktpartijen ervaren gemeenten vaak als lastige gesprekspartner omdat er zoveel verschillende afdelingen en disciplines betrokken zijn. Initiatiefnemers worden van het kastje naar de muur gestuurd. Soms is de afdeling Economische Zaken enthousiast over het beoogde plan, maar ligt de afdeling Bouw- en Woningtoezicht dwars. In Nieuwegein is er voor ieder transformatie-initiatief één accounthouder die het begeleidt. De initiatiefnemer hoeft niet te shoppen binnen de ambtelijke dienst. Daarvoor zorgt de accounthouder. Er is interne coördinatie en initiatiefnemers krijgen snel de benodigde informatie.





KIES EEN EENVOUDIGE WERKWIJZE MET SNELLE PROCEDURES

Als een beoogde transformatie niet binnen het bestemmingsplan past, volgen er soms lange procedures. Vaak is dat voor initiatiefnemers een te hoge en onzekere drempel. Nieuwegein heeft vastgelegd volgens welke werkwijze initiatieven worden behandeld. Hoe wordt een aanvraag beoordeeld en welke aspecten zijn daarbij belangrijk? De gemeente wil flexibel kijken naar aspecten als geluid, luchtkwaliteit en verkeer. Bij een uitgebreide omgevingsvergunning wordt geen verklaring van geen bedenking geëist omdat de invloed van een transformatieproject op de omgeving meestal zeer beperkt is. Daarmee kan de procedure worden ingekort tot veertien weken. Deze werkwijze is in de hele organisatie bekend. Hierdoor kunnen marktpartijen met meer vertrouwen hun initiatieven ontwikkelen.



BRENG VRAAG EN AANBOD BIJ ELKAAR

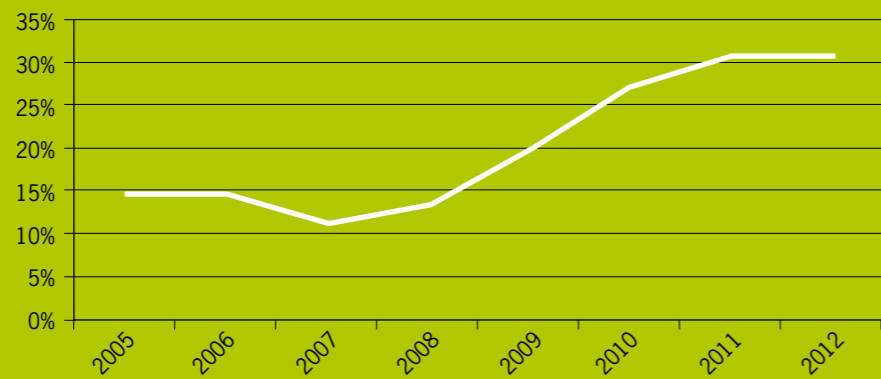
Met welke functies kan een kantoorgebouw een tweede leven krijgen? Wat is de opbrengstpotentie van een pand? Door hun vorm en locatie bieden kantoorgebouwen soms onverwachte kansen voor bijzondere woningen en specifieke voorzieningen. In Nieuwegein ligt de nadruk op transformatie naar woningbouw; vooral relatief kleine appartementen in het goedkopere marktsegment, zoals die in Nieuwegein en in de regio in het verleden nauwelijks zijn gerealiseerd. De gemeente heeft de markt voor transformatieprojecten in kaart gebracht en legt contact met beleggers en eigenaren. Daarmee koppelt zij de vraag aan het potentiële aanbod van kantoorgebouwen. Het brengt marktpartijen op ideeën.



De kantorenaanpak in Nieuwegein werkt!

Nieuwegein voert een helder kantorenbeleid. En dat werkt! De kantorenleegstand neemt de laatste jaren niet meer toe. In drie jaar tijd is 60.000 vierkante meter kantoorruimte getransformeerd. De eerste 34 woningen in transformatiepanden zijn opgeleverd, nog eens 133 woningen in vijf kantoorpanden zijn in aanbouw (mei 2013). Het merendeel van deze woningen wordt aangeboden voor €80.000 tot €130.000. Er is veel vraag naar omdat woningen in deze prijsklasse in Nieuwegein schaars zijn en voor deze bedragen een hypotheek op één inkomen mogelijk is. De woningen worden veelal gekocht of gehuurd door starters en/of alleenstaanden.

AANBOD KANTOORRUIMTE



Bron: Bak Property Research, bewerking gemeente Nieuwegein.

Goedkope woningen in getransformeerde kantoren BRINKWAL

Jutphaas Wonen realiseert 25 grondgebonden sociale huurwoningen voor jongeren in een bestaand kantoorpand volgens een vernieuwend concept. Met een investering van 700 euro per m² aan verbouwkosten, lukt het om een hoge kwaliteit te realiseren. De indeling van de woningen ligt niet vast. Ontwikkelaar Vorm-groep heeft prefab elementen gemaakt voor badkamer, douche, toilet en bergruimte. De huurder kiest zelf welke elementen waar in de woning geplaatst worden. Alsof je een woning bouwt met legoblokjes. De woningen hebben energielabel A+. Naar verwachting wordt het project in de zomer van 2013 opgeleverd. Directeur Margaret Zeeman: "We willen anders naar de woningmarkt kijken en kantoorpanden ombouwen naar betaalbare starterswoningen. Hiermee helpen we 25 jonge woningzoekenden."



Ook op geluidbelaste locaties is van alles mogelijk DE POORT VAN NIEUWEGEIN

De Poort van Nieuwegein is een business center met flexibele kleinschalige kantoorruimte voor ZZP-ers en andere kantoorgebruikers. Color Business Centers heeft deze nieuwe vestiging in een voormalig kantoor langs de A2 gerealiseerd. Het centrum verhuurt kantoorruimte vanaf 20 m² met een breed scala aan flexibele oplossingen zoals deeltkantoren en flexplekken. Er is ook horeca. Na een bijeenkomst waarin de mogelijkheden voor een nieuw business center in Nieuwegein werden verkend, faciliteerde de gemeente de ontwikkelaar onder andere bij het zoeken naar een geschikte locatie.





Snelle procedures dankzij goed samenspel MEENTWAL

In het najaar van 2013 worden aan het Merwedekanaal, in de wijk Merwestein, 38 woningen opgeleverd. Het kantoorpand dat hiervoor wordt getransformeerd stond sinds 2005 leeg. In het pand worden één- en tweekamerwoningen gerealiseerd, van 30 tot 65 m², vrijwel allemaal met eigen buitenruimte. De gemeente Nieuwegein heeft snel en coöperatief ingespeeld op het initiatief van projectontwikkelaar Florie en Van den Heuvel. De gemeentelijke accounthouder dacht vanaf de eerste schetsen mee om tot praktische oplossingen te komen. In de zomer van 2012 is de omgevingsvergunning voor deze transformatie aangevraagd. Begin november is de vergunning verleend zodat deze nog voor de jaarwisseling onherroepelijk was.



VERANTWOORDING

Deze folder is gemaakt door de gemeente Nieuwegein in samenwerking met de provincie Utrecht.

Tekst: Henk Bouwmeester

Foto's: Johan Nebbeling

MEER WETEN?

- Het provinciale beleid inzake transformatie is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (www.provincie-utrecht.nl).
- Het transformatiebeleid van de gemeente Nieuwegein is uitgewerkt in de Visie Kantorenlocaties Nieuwegein en de notitie Werkwijze bij transformaties (www.nieuwegein.nl).

Daarnaast bevatten de volgende publicaties veel nuttige tips:

- Sander Gelinck, Jean Baptiste Benraad e.a.: 'Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf', rapport 2012 (www.rijksoverheid.nl).
- Rinus Vader, 'Van nieuwbouw naar ombouw', in: Service magazine, Eindhoven, december 2012 (www.service-studievereniging.nl).
- Gemeente Amsterdam i.s.m. SEV, 'Wonen buiten Kantoortijd', Den Haag, 2012 (www.platform31.nl).
- Platform 31, 'De transformatie van leegstaand vastgoed naar woonruimte voor studenten en jongeren', Den Haag, 2013 (www.platform31.nl).
- VNG, 'Leegstand te lijf; handvatten voor langetermijnstrategie', handreiking, maart 2011 (www.vng.nl).

DE PROVINCIE UTRECHT HELPT MEE

De provincie Utrecht ondersteunt gemeenten en eigenaren bij de transformatie van leegstaande kantoren naar andere functies. Dit kan zowel bij transformatie op gebouwniveau als bij een aanpak op gebiedsniveau. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Stephanie van Schaik of Vincent van Esch.
(stephanie.van.schaik@provincie-utrecht.nl;
vincent.van.esch@provincie-utrecht.nl)

Voor meer informatie over de kantorenaanpak bij de gemeente Nieuwegein kunt u contact opnemen met: Dionne Baaré
(d.baare@nieuwegein.nl) of
Barbara Timmermans
(b.timmermans@nieuwegein.nl)

Projectpartners

Provincie Utrecht
Gemeente Nieuwegein

Gemeente Nieuwegein

Postbus 1
3430 AA Nieuwegein
www.Nieuwegein.nl

Provincie Utrecht

Postbus 80300
3508 TH Utrecht
T 030 25 89 111
www.provincie-utrecht.nl

