

Vijf argumenten tegen wonen in kantoren. Allevijf in Nieuwegein weerlegt

Alleen studenten en arbeidsmigranten kunnen in kantoren wonen
Op een kantorenpark past geen woonbestemming
Bouwbesluit en milieuregels staan in de weg
Transformatie naar woningen is te duur
Pandeigenaren willen niet

In randgemeenten loopt de leegstand van kantoorpanden snel op. De solide casco's lenen zich vaak goed voor een woonbestemming, maar de meeste gemeentebesturen wachten liever af. Nieuwegein, eerst kampioen leegstand, pioniert succesvol met wonen in kantoren. 'Pandeigenaren zijn hier door het rouwproces heen.'

Stoer wonen in een kantooerskelet

verschenen in Binnenlands Bestuur, 13 maart 2015, in een licht ingekorte versie
copyright Carien Overdijk

Dacht de projectontwikkelaar de hoekflat met tuin als eerste kwijt te zijn, ging die als een van de laatste. Wat wél direct weg was: het kleinste appartementje. Nummer 13 nog wel, pal boven de entree. 'Starters in hun eentje wonen liever boven', weet hij nu. 'Da's veiliger. Vinden hun ouders ook.'

Nico de Bruijn van AKM Projectontwikkeling is vrolijk gestemd. De dertig flatjes in zijn project Krijthorst, een voormalig kantoorpand in Nieuwegein, waren op tekening in een paar maanden verkocht. Elk voor rond de 130.000 euro, ongeveer vijftig vierkante meter per stuk.

Het pand kreeg balkons aan alle zijden en een fraai gemetselde bakstenen gevel. 'Een nieuw *level* van transformeren', vindt De Bruijn. Alle woningen hebben het A-energielabel. Alleen casco, liftkooi, trappenhuis en kozijnen zijn nog origineel.



voormalig kantoorpand Krijthorst, in januari als woonflat opgeleverd met balkons en nieuw gemetselde gevel

afgewaardeerd

Elders in de Randstad heeft AKM alweer drie kantoor skeletten onderhanden. In Alphen aan den Rijn gaat het om een uitzonderlijk groot pand. Op elfduizend vierkante meter kantoorvloer komen 154 starterswoningen. Ze komen in twee fasen op de markt en worden goedkoper dan Krijthorst: de kleinste kosten nog geen ton. 'Transformatiekansen zijn afhankelijk van de mate waarin een pand is afgewaardeerd', verklaart De Bruijn. 'Wij kopen zo'n pand voor niet meer dan drie- tot vijfhonderd euro per vierkante meter.' Zijn aanvankelijke scepsis over transformatie is hij kwijt. 'Het moet elke keer anders, het is leuk en dynamisch.'

tuinen en groen

Kantoorcasco's lenen zich bouwtechnisch goed voor een woonbestemming. De plafonds zijn aangenaam hoog, er is volop daglicht, er is een lift en de betonconstructie is solide. Bewoners kunnen vaak de parkeerruimte van aangrenzende kantoorpanden benutten (dubbel gebruik), waardoor er ruimte vrijkomt voor privétuinen en openbaar groen. Hergebruik van de casco's blijkt bovendien niet alleen in de bouwfase duurzaam. In Nieuwegein is al meermalen een A+ energielabel opgeleverd voor alle woningen in een kantoorpand. Nieuwbouwniveau is sinds 2012 trouwens geen wettelijke eis meer voor kantoortransformaties. Het 'rechtens verkregen niveau' van het bestaande pand is het minimum.

Ondanks deze kansen signaleert het landelijke Expertteam Kantoortransformatie (zie kader) dat de randgemeenten in de Randstad hun woningbouwopgave nog nauwelijks naar hun contingent holle kantoorpanden dirigeren.

kantorendagen

De Utrechtse overloopstad Nieuwegein (ruim zestigduizend inwoners) is een uitzondering. De kantorenleegstand liep hier in 2010 op naar ruim dertig procent. Het toenmalige college lanceerde een actief en flexibel kantorenbeleid, met transformatie als belangrijkste instrument.

Elk Nieuwegeins kantoorpand komt sindsdien in aanmerking voor herbestemming, op voorwaarde dat de kwaliteit van het pand en zijn directe omgeving erdoor verbeteren. Nieuwe kantoorplannen zijn uitgesloten. Alleen binnen de bestaande plancapaciteit is nieuwbouw mogelijk.

De gemeente organiseert, met steun van de provincie Utrecht, drukbezochte 'kantorendagen' voor eigenaren, beleggers, ontwikkelaars en banken. Als extra stimulans is een brochure vol reportages over succesvolle transformaties verspreid onder deze partijen.

Geïnteresseerde pandeigenaren krijgen direct één aanspreekpunt binnen de gemeente, de 'accounthouder' voor een bepaalde wijk. Gemeente en provincie bieden gratis quickscans aan op plekken waar niks in beweging komt. Subsidies geeft de gemeente niet, de markt moet het zelf doen.

stroom transformaties

Het resultaat van deze inspanningen is onmiskenbaar. Sinds 2010 kregen vijf kantoorgebouwen maatschappelijke bestemmingen, van kinderdagverblijf tot zorgverzamelgebouw. Elf andere, samen 25.000 vierkante meter, zijn of worden omgezet naar 415 woningen. Voor vier grotere panden, gemiddeld 5000 vierkante meter per stuk, is een woonbestemming afgegeven of in aantocht. Drie nieuwe aanvragen zijn in behandeling.

En hoewel de aanvankelijke run op startersappartementjes à la Krijthorst plaatselijk wat is geluwd, is een vergelijkbaar buurpand - andere ontwikkelaar, andere gevel - alweer voor de helft op tekening verkocht.

perverse factor

Vrijwel wekelijks zijn er oriënterende gesprekken over nieuwe transformaties, vertelt EZ-wethouder Johan Gadella (VVD). 'De belangstelling is groot. Eigenaren moeten flink afboeken, maar in Nieuwegein zijn ze wel door dat rouwproces heen.'

Obstakels zijn er ook. 'Als het pand in een beleggings- of pensioenfonds zit, bevatten de statuten soms restricties. En aan de achterkant van veel juridische eigenaren staat een zeer beperkt aantal banken die economisch eigenaar zijn. Die gaan nooit ontwikkelen. Wij spreken daarom ook met banken en pensioenfondsen als er een faillissement dreigt. Maar die contacten zijn nog broos.'

Gadella kreeg bijvoorbeeld te maken met pensioenfonds PGGM, dat aan rendementsafspraken is gebonden. 'Dat vind ik een perverse factor. Waarom laten we het pensioengeld niet landen in de sector zelf? Pensioenfondsen kijken nu vooral naar de grote steden, terwijl het aantal 55-plussers juist in randgemeenten sterk groeit. Zij kunnen hun bezit hier rendabel omzetten naar seniorenwoningen.'

Nieuwegein treedt alle betrokken commerciële partijen actief tegemoet, maar houdt ook de plaatselijke woonwensen in het oog. Zo eist de gemeente ook in het

dichtbebouwde centrum parkeerruimte bij alle ingebouwde woonflats. 'Nieuwegein is een autostad', verklaart Gadella desgevraagd. 'Je hebt hier alleen de sneltram naar Utrecht, er is geen treinstation.'

nieuwe doelgroepen

Vorig jaar is de gemeentelijke leegstandsstrategie fase twee in gegaan, vertelt Dionne Baaré. De planologe is als programmamanager kantorenleegstand de drijvende kracht achter het transformatiebeleid. 'Het laaghangende fruit, startersappartementen dichtbij het centrum, is grotendeels geplukt. We hebben daarom onderzoek gedaan naar nieuwe doelgroepen. Die zijn er volop, voor koop én huur. Gescheiden vaders die in de buurt van hun kinderen willen wonen. Senioren die onderhoudsvrij wooncomfort zoeken. Alleenstaanden uit de regio, die in Nieuwegein komen werken. En natuurlijk de lagere middeninkomens, vlak boven de sociale huurgrens.'

koudwatervrees

Ook sociale huur past goed in kantoren. De lokale woningcorporatie Jutphaas Wonen ontdekte via een enquête dat haar klandizie het wonen in voormalige kantoren zelfs de hoogste prioriteit geeft. 'Mensen ergeren zich dood aan de verwaarloosde blokken die ze dagelijks passeren,' vertelt directeur Margaret Zeeman. 'Op ons initiatief is in de gemeentelijke prestatie-afspraken een onderzoek opgenomen naar transformatiekansen voor sociale huur.'

De grotere corporaties Mitros en Portaal lijken in Nieuwegein nog koudwatervrees te hebben, maar Jutphaas Wonen realiseerde al 75 sociale huurwoningen in kantoorpanden, zónder onrendabele top. Animo genoeg: meer dan duizend aanmeldingen stroomden binnen.

Met een commerciële ontwikkelaar maakt de corporatie nu tweehonderd ruime seniorenappartementen in een groot kantoorpand aan de Lek. De helft is bestemd voor sociale huur. 'Wij zijn opdrachtgever, maar we laten het verder over aan de markt', aldus Zeeman. 'Onze uitvraag was: welke kwaliteit biedt u voor deze prijs? Dat was nieuw. Ontwikkelaars vonden het eng. Maar we krijgen, ditmaal weliswaar mét onrendabele top, zo wel de hoogst mogelijke kwaliteit.'

sloop-nieuwbouw

Veel hangt af van ligging en kavelgrootte, zegt programmamanager Dionne Baaré. 'Een grote kavel met veel grond leent zich sneller voor sloop-nieuwbouw, omdat je er veel woningen op kwijt kunt. En ons kantorenpark Poort van Nieuwegein ligt pal langs de A2. Daar staan grote panden die je nog als kantoor kunt moderniseren, met flexibele open vloeren. Maar ook daar is herbestemming mogelijk. Wij kaderen niks af, we willen adaptief zijn.'

Of mensen op een kantorenpark willen wonen, hangt af van duidelijke toekomstplannen, stelt Baaré. 'Voor onze grote kantorenlocatie Rijnhuizen, met veertig procent leegstand, hebben we nu een nieuwe gebiedsvisie gemaakt met gemengde bestemmingen. We gaan de openbare ruimte verbeteren en het recreatiegroen aan de westzijde bereikbaar maken.'

Milieu- en bouweisen zijn niet zo restrictief als vaak verondersteld. 'Er kan zoveel sinds het Bouwbesluit is aangepast. Ontwikkelaars realiseren vaak zelfs een hoger duurzaamheidsniveau dan wij eisen.'

Geluidsbelaste locaties dan? 'We hebben appartementen toegestaan op een drukke kruising en langs een doorgaande weg. De balkons hebben daar transparante

borstweringen gekregen van twee meter hoog. Bewoners kunnen ze open zetten. Er zijn gemeenten die daar strenger in zijn, maar wij benutten de beleidsvrijheid om bewoners de keuze te geven.'



Balkons in Nieuwegein met hoge, transparante borstweringen. De bewoners kunnen ze open zetten.

ruilverkaveling

Streefcijfers voor transformatie heeft Nieuwegein niet meer. Gadella wil alleen de positieve lijn vasthouden. Een van de instrumenten die hij nu ook uittest, is ruilverkaveling. 'Ik heb panden bezocht waar soms nog maar op één verdieping een huurder zit,' vertelt de wethouder. 'De receptie is onbemand, gras overwoekert het parkeerterrein. Nieuwegein is met veertigduizend arbeidsplaatsen óók een werkstad. Als we een goed vestigingsklimaat willen behouden, moeten we de kantoorruimte concentreren. Verhuurders op betere plekken staan te popelen om huurders over te nemen.'

Convenant levert vooral expertise op

In 2012 sloot het ministerie van I&M het convenant *Aanpak leegstand kantoren* met een groot aantal gemeenten, provincies en commerciële vastgoedpartijen. Er zouden regionale sloopfondsen komen, beleggers zouden zelf met transformatieplannen komen en gemeenten zouden terreinen aanwijzen voor 'groei, balans, beperking en transformatie.'

Die afspraken zijn nauwelijks nagekomen, al is er veel gepraat en onderzocht. Wel kwamen er landelijke Expertteams Kantoortransformatie en Planschade Kantoren

van de grond, die met seminars, publicaties en advies gemeenten en woningcorporaties ondersteunen. Vooral de G4 maken hier dankbaar gebruik van. Randgemeenten ondergraven regelmatig hun eigen beleid ('geen kantoren bijbouwen') door nieuwbouw toe te staan zodra een grote werkgever dreigt te vertrekken. Van de provincies voert alleen Utrecht een actieve regie.

Randgemeenten blijven vergeefs hopen

Randgemeenten nemen moeizaam afscheid van hun zakelijke vastgoeddromen, lange tijd hun melkkoe. In Almere, bijvoorbeeld, lijkt de rouwfase die Nieuwegein doorliep nog niet eens aangebroken. Een jaar geleden noemde de toenmalige wethouder van economische ontwikkeling de overdosis kantoorruimte (toen 140.000, nu 175.000 vierkante meter) 'niet verkeerd voor de lange termijn.'

Almere legt het initiatief nog steeds volledig bij pandeigenaren. Er is geen actieve ontmoediging van kantoorbezit, geen regie op transformatie en geen stimulans voor sociale huur in kantoren. Slechts een handvol lege panden, waaronder het voormalige stadhuis, is de afgelopen jaren omgezet in wooneenheden.

De meeste koplopers op de randstedelijke leegstandslijst (Gouda, Capelle aan den IJssel, Amstelveen) hebben hun bestemmingsplannen intussen wel verruimd en in navolging van de G4 een *taskforce*, *kantorenloods* of zelfs *marinier* aangesteld.

Toch houden bijvoorbeeld Gouda en Capelle aan den IJssel ook hoop dat hun leeggelopen zichtlocaties langs snelwegen, naast stukjes transformatie, weer nieuwe bedrijven zullen aantrekken.

Amstelveen kampt, evenals Haarlemmermeer, met extra beperkingen door zijn ligging bij Schiphol. 'We hebben aan het Rijk een generaal pardon gevraagd voor studentenhuisvesting op kantorenpark Kronenburg', aldus D66-wethouder Maaike Veeningen. 'Dat mocht niet. Terwijl een onderzoek van de GGD heeft uitgewezen dat de studenten in het naastgelegen Uylenstede helemaal geen last hebben van de vliegtuigen.'