



Ambitie om leegstaande bedrijfspanden om te bouwen tot woningen wordt maar mondjesmaat werkelijkheid

Gewoon optoppen, dat lege kantoor

Reportage

Terwijl de woningmarkt stagneert, blijven veel kantoren ongebruikt. De oplossing lijkt eenvoudig – en toch niet haalbaar.

**Van onze verslaggeefster
Margreet Vermeulen**

UTRECHT De doelstelling om in 2010 25 duizend nieuwe woningen te realiseren in leegstaande kantoorgebouwen wordt bij lange na niet gehaald. Ondanks alle inspanningen zijn sinds 1990 in totaal 2500 à 3000 woningen gebouwd in voormalige kantoren, waarvan bijna de helft in Rotterdam.

Vooraf beleggers hebben koudwatervrees. Leegstaande kantoren afstoten, betekent verlies nemen – terwijl beleggers hopen dat de kantorenmarkt weer aantrekt. Maar dat is flauwekul, waarschuwt Theo van der Voordt, universitair hoofddocent vastgoedbeheer van de TU Delft, woensdag op het congres *Wonen in kantoren*. 'Er staat 6,3 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg. Eenzesde deel van die gebouwen is kansloos om ooit nog als kantoor gebruikt te worden. Dit waait niet meer over.'

Een recordaantal gebouwen staat leeg. Kerken, scholen, fabrieken, maar vooral kantoren. Tegelijkertijd loopt het woningtekort op als gevolg van een stagnerende

woningproductie. Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) probeert al jaren te stimuleren dat lege kantoorgebouwen worden getransformeerd tot woningen. Dat scheelt in de kosten van bouwmaterialen en sloopkosten. Het leidt tot minder protesten van omwonenden die vaak juist bestaande gebouwen willen handhaven. Maar het spaart bovenal ruimte. Want er is niet genoeg ruimte voor telkens nieuwe bouwlocaties.

Maar beleggers blijven liever hopen op een huurder dan met verlies afstand te doen van lege panden, meent Hans Vos, projectmanager van SEV Realisatie, een orga-

nisatie die projectontwikkelaars, overheden, beleggers en woningcorporaties adviseert bij onder meer de transformatie van kantoorpanden. 'Die hoop is onterecht. Een groot deel van de kantoorpanden komt nooit meer aan de bak. De werkplek van werknemers wordt steeds kleiner. De bevoelingsbevolking krimpt. Grote bedrijven besteden werk uit aan lage-lonenlanden. Kortom, er is structureel minder behoefte aan kantoorruimte.'

Ondertussen worden er nog steeds nieuwe kantoren bijgebouwd. Want er is wel vraag naar moderne bedrijfspanden op betere locaties. Twynstra Gudde voor-

komende jaren zal oplopen tot 7,5 miljoen vierkante meter.

Mooie, monumentale kantoorpanden in oude binnensteden zijn het makkelijkst om te toveren tot woningen. Tot voor kort ging het vrijwel altijd om studentenhuisvesting. Maar steeds vaker worden er luxewoningen gesitueerd in oude kantoorpanden. SEV Realisatie helpt verschillende partijen om zo'n transformatie rendabel te maken. 'Bijvoorbeeld door een kantoor op te toppen. Met een extra woonlaag met penthouses is zo'n project soms opeens wel financieel haalbaar.'

Meestal zijn het woningcorporaties die de kar trekken. Want de kosten van zo'n transformatie be-

talen zich vaak pas op lange termijn terug. Bovendien hebben woningcorporaties ook een maatschappelijke taak, zoals het tegengaan van de verloederding van buurten en wijken.

Helaas staat de bulk van de lege kantoorpanden langs de snelweg of op mistroostige kantoorparken 'waar je nog niet dood gevonden zou willen worden', aldus Hans Vos. 'Maar ook dan is er vaak meer mogelijk dan je op het eerste gezicht zou denken', zegt Vos. 'Zeker als je erin slaagt om woningen te combineren met kleine bedrijfjes, zodat er een levendige woonomgeving ontstaat. Dat wordt eigenlijk de uitdaging van de komende jaren.'



Voormalige GEB-toren in Rotterdam, nu studentenflat.



Wonen in het vroegere hoofdgebouw van de Wageningen Universiteit.



Philipsgebouw in Eindhoven. Foto's Marcel van den Bergh / de Volkskrant