

THEMA'S *Stad & wijken / Woningmarkt / Mobiliteit / Natuur & landschap*

/ Water, klimaat & duurzaamheid / Platteland

RUIMTEVOLK *Over RUIMTEVOLK / Contact / English summary*

RUIMTEVOLK

WEBMAGAZINE OVER DE
RUIMTELIJKE ORDENING
EN KWALITEIT VAN
DE LEEFOMGEVING



VERROMMELING / STEDELIJKE VERNIEUWING / RENOVATIE / BEDRIJVENTERREINEN

02/12/2008 - Maarten Georgius

Aanpak leegstaande kantoren kwestie van goed beleid

Woningcorporaties staan te popelen, nu gemeenten nog

In ons land staan veel kantoorpanden leeg, terwijl er een tekort is aan betaalbare woningen. Leegstaande kantoorpanden herbestemmen naar woonruimte of kleinschalige bedrijvigheid zou dit probleem kunnen helpen oplossen. Het schort echter aan medewerking van gemeenten om deze snelle en bruikbare wijze van stedelijke vernieuwing van de grond te krijgen, vindt Maarten Georgius.

Geen enkele Nederlandse gemeente, behalve de gemeente Reiderland in Oost-Groningen, blijkt de leegstand binnen zijn eigen grenzen bij te houden. Dat constateert Fons Asselbergs, Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed in zijn onderzoek *De Oude Kaart van Nederland*. Intussen breiden steden en dorpen wel uit in het open landschap.

Asselbergs heeft regionale welstandsorganisaties laten onderzoeken in hoeverre gemeenten en provincies weten welke terreinen, kerken, boerderijen, bunkers en kantoren leeg staan. Slechts 900 locaties in Nederland staan 'officieel leeg', terwijl dat er in werkelijkheid veel meer zijn. "Die 900 locaties zijn samen nog geen 15 procent van het totaal aan leegstaande terreinen en panden", schat Asselbergs. Hij is ontsteld over deze bevindingen, zei hij onlangs bij de presentatie van zijn onderzoeksresultaten. Als gemeenten niet eens weten welke panden leeg staan, dan missen zij de kans om al die leegstaande panden een nieuwe bestemming te geven.



Woongebouw De Kerk in Rotterdam

Koploper

Corporaties zijn al volop bezig om lege kantoorpanden aan te wenden voor andere doeleinden, en zijn daar absoluut koploper in. Bij het transformeren van kantoorpanden en het inrichten van woningen in leegstaande ruimten boven winkels zijn corporaties het meest productief, meldt het ministerie voor Wonen, Wijken en Integratie in haar beleidsbrief van september 2007. In 2007 zijn circa 7.000 woningen gerealiseerd.



Leidsche veem, transformatie van pakhuis naar woningen (monument)

Er zijn weliswaar een heleboel partijen die kantoorgebouwen kunnen herbestemmen tot woningen, maar het heeft een aantal voordelen als woningcorporatie dit doen. Corporaties vragen zich sneller af of een project maatschappelijk rendabel kan zijn. Immers, zij gaan soms ook over tot herbestemmen als de verbouwing financieel niet rendabel is. Als een pand historisch van belang is of het overige bezit

in een wijk aanvult, kan herbestemming daarmee alsnog aantrekkelijk zijn. Corporaties hebben een maatschappelijke missie, zoals het tegengaan van verloedering en het leefbaar houden van de stad. Dat wil niet zeggen dat projectontwikkelaars zich niet bij de stad betrokken voelen, maar een corporatie heeft als geen ander een verantwoordelijkheid op de lange termijn.

De productie door herbestemming – ook die van de corporaties - zou echter vele malen hoger kunnen zijn als gemeenten een structureel stimuleringsbeleid zouden voeren om leegstaande panden een nieuwe bestemming te geven. Gemeenten zouden bijvoorbeeld een medewerker vrij kunnen maken die bijhoudt wat er leeg staat in zijn gemeente. Vervolgens zou deze ambtenaar ontwikkelaars kunnen koppelen aan deze gebouwen. Wat de oplossing ook is, het huidige ad hoc-beleid dat veel gemeenten voeren, levert op de lange termijn veel te weinig resultaten op.

Flexibel

Daarnaast en bovenal moeten gemeenten ruimte bieden. Transformatie betekent in de meeste gevallen functiewijziging en dat vereist bijvoorbeeld een wijziging van het bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde voor succesvol herbestemmen is dat gemeenten zich flexibel opstellen bij initiatieven om panden een nieuwe bestemming te geven. Ontwikkende partijen zouden veel eenvoudiger moeten kunnen bijbouwen bij bestaande gebouwen, waardoor als onhaalbaar beschouwde projecten ineens wel haalbaar kunnen blijken.



Woongebouw Bredestraat in Rotterdam is een combinatie van nieuwbouw en verbouw van een kantoorgebouw tot woningen

Daarnaast zou het helpen wanneer bij herontwikkeling ontheffing op het bouwbesluit mogelijk zou zijn. Dit vanwege de bouwtechnische complexiteit die hiermee gepaard gaat. Ook zouden gemeenten belastingkortingen kunnen geven op herbestemmen ten opzichte van nieuwbouw.

Gemeenten aan zet

Ministers Van der Laan (Wonen, Werken en Integratie) en Plasterk (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen) stellen voor de herbestemming en herontwikkeling van cultureel erfgoed de komende drie jaar ruim negen miljoen euro beschikbaar.

Laten we hopen dat door deze rijksinzet ook lagere overheden eens wat meer beleidsprioriteit gaan geven aan het herbestemmen van leegstaande gebouwen. Bijvoorbeeld door corporaties meer ruimte te geven. Het is een kwestie van prioriteren, gunnen en afmaken.

Links naar de projecten op de afbeeldingen:

- ***GEB-toren***: van kantoorgebouw tot studentenhuysvesting, in opdracht van Stadswonen Rotterdam;
- ***Woongebouw De Kerk***, Stadswonen Rotterdam;
- ***Woongebouw Bredestraat***, Stadswonen Rotterdam;