



Denken in Transformatie

Herbestemming van kantoorgebouwen in Zaanstad

Inleiding

De vorige notitie van ROSA over woningnood en leegstand opende met de volgende woorden: "tijdens de raadsleden vergadering van 6 oktober 2004 stelde het college van B&W zich -niet voor het eerst- zeer defensief op ten aanzien van het herbestemmen van bedrijfspanden tot woningen." Het is frappant om vast te moeten stellen dat toen ROSA met het agenda-initiatief van 12 januari 2012 Voorstelde de containerwoningen op het slachthuisterrein opnieuw in gebruik te nemen het college het standpunt innam dat dit "uiterst moeilijk" is en dat het realistischer is naar het herbestemmen van bedrijfspanden tot woningen te kijken. Het is de vraag of ROSA nu blij of onaangenaam verrast moet zijn met dit gewijzigde standpunt. We houden het op verrast.

De cijfers zijn inmiddels bij een ieder bekend. Het percentage kantoorpanden dat leegstaat is landelijk 14,1% (DTZ Zadelhoff; 2012). dit is zo'n slordige 7.000.000 m². Hiervan staat ongeveer een kwart langer dan 3 jaar leeg. De verhuur in 2011 lag 9% hoger dan in 2010. Dit is echter voornamelijk verhuur ter vervanging van oudere kantoorruimte, dus per saldo neemt de leegstand niet af (DTZ Zadelhoff; 2012). Daarnaast neemt door thuiswerken en compactere, flexibele kantoren de vraag in de toekomst hoogstwaarschijnlijk verder af.

Uit de raadsinformatiebrief van 24 April 2012 in antwoord op de motie tijdelijke en structurele oplossingen voor jongerenhuisvesting valt te lezen dat in Zaanstad de leegstand op de kantorenmarkt "ongeveer 16%" beslaat. Daarbij zijn er uitschieters, zoals de leegstand van 52,5% (Gemeente Zaanstad; 2012) aan de Westkant van het spoor.

Aan de andere kant is er geen markt zo krap als de woningmarkt. Daarnaast wordt door meerdere gemeentes in de SRA geconstateerd dat er een mismatch is tussen het aanbod van grootschalige kantoorpanden en de grote vraag naar kleinere bedrijfsruimtes. De oplossing voor de dramatische situatie op de kantorenmarkt ligt dus binnen handbereik.

Waarom lukt het dan toch niet? In deze notitie bekijken we de problemen en vooral de oplossingen, die ons inziens legio zijn en binnen handbereik liggen.

Financiële haalbaarheid

Moelijkheden

Uit de verschillende onderzochte bronnen komt het beeld naar voren dat de financiële haalbaarheid het grootste struikelblok is op de weg naar herbestemming. Voor de gemeente omdat zij op afstand is gezet op het gebied van volkshuisvesting en daarmee ook het budget hiervoor is kwijtgeraakt. Voor de eigenaar omdat deze aan haar aandeelhouders verplicht is een constant rendement op haar belegging te creëren.

Gegeven de huidige situatie zijn beide posities niet realistisch meer. De gemeente kan zich niet afzijdig houden van de steeds groeiende problematiek op de woningmarkt als zij de stad in de toekomst bestuurbaar en leefbaar wil houden. De beleggingsmaatschappij kan op geen enkele manier verwachten rendement te behalen in de huidige kantorenmarkt.

1. Afwaarderen

In de eerste plaats is een afwaardering van de waarde van kantoorpanden nodig om beweging te creëren. Dit betekent dat een verlies moet worden genomen door de eigenaar. Hier zijn velen niet toe bereid. Toch is het afwaarderen onvermijdelijk en misschien is het wijzer om het eerder dan later te doen. Wanneer de waarde waarvoor een pand “in de boeken” staat aanzienlijk hoger is dan de taxatiewaarde ontstaat er vroeg of laat een probleem op de balans van de eigenaar. Deze discrepantie kan langzaam afgewaardeerd worden, of men kan hopen op een verandering in de markt. In de tussentijd staat er een fictief bedrag op de balans en bestaat het risico dat de boel met een klap instort.

Realistisch gezien moet bij een afwaardering van vastgoed de WOZ-waarde echter ook dalen, een onaantrekkelijk perspectief voor de gemeente. Daarentegen kunnen de nieuwe activiteiten in leegstaande kantoren indirect compenseren wat direct aan Ozb-inkomsten wordt misgelopen.

2. nieuwbouw lijkt goedkoper.

Investering in het bouwklaar maken van een weiland kost enkele tonnen (Transformatieteam; 2011) bij een bestaand gebouw zijn de 'sunken costs' vaak al enkele miljoenen, omdat de (wellicht fictieve) waarde van het gebouw in haar huidige functie verloren gaat bij transformatie. Daar staat tegenover dat de ontwikkelperiode korter is, wat de risico's doet afnemen. Als alle ontwikkelingskosten van een nieuwbouwproject vanaf de eerste stap afgezet worden tegenover een transformatieproject liggen de kosten vaak niet ver uit elkaar. De crux ligt dus vooral bij het versnellen van de bouwperiode en het wegnemen van obstakels en onzekerheden op dit gebied.

3. Kennis bij eigenaren

Kantoorpanden zijn voornamelijk in eigendom van investeringsmaatschappijen. Zij hebben vaak geen kennis van transformatie en zijn in eerste instantie niet geïnteresseerd in de beoogde nieuwe bestemming, mede vanwege statutaire beperkingen op belegging in huurwoningen. De gemeente kan deze interesse vergroten door samen met de belegger/eigenaar onderzoek te starten, waarna de belegger een geïnteresseerde ontwikkelaar kan zoeken.

4. De integratieheffing

De integratieheffing (dubbele BTW-heffing) maakt de kosten van ingebruikname hoger. Deze heffing houdt kortgezegd in dat bij het verbouwen van een kantoorpand naar een woonpand de opdrachtgever de BTW niet fiscaal mag aftrekken. Dit maakt een verbouwing tot woonruimte dus een vijfde duurder. Het Rijk ziet de verhuurder van woonruimte als eindgebruiker, in tegenstelling tot de verhuurder van kantoor- of bedrijfsruimte. Dit betekent dat de BTW over de verbouwingskosten van kantoor- of bedrijfsruimte naar woonruimte niet aftrekbaar is.

Mogelijkheden

1. Afwaarderen

Afwaarderen is een keuze van de eigenaar zelf. De gemeentelijke overheid kan hier in eerste instantie slechts beperkt invloed op uitoefenen. De vrije markt zou hier haar werk moeten doen. De WOZ-waarde is wel een instrument dat ingezet kan worden om afwaarderen te stimuleren. Een mogelijkheid is om duidelijk te communiceren dat direct na afwaardering de WOZ-waarde gehervat zal worden. Natuurlijk kan de gemeente zelf het goede voorbeeld geven door haar eigen vastgoed te herwaarderen. Het gemeentelijk vastgoed staat te midden van andere panden, dus bijkomend voordeel van afwaardering is dat andere eigenaren ook zullen moeten gaan kijken naar de waarde van vastgoed in het betreffende gebied.

Een pressiemiddel dat sinds een jaar in Amsterdam wordt gebruikt is de meldingsplicht bij leegstand langer dan een jaar (Gemeente Amsterdam; 2011). Dit middel kan ingezet worden op basis van de wet kraken en leegstand. Als er binnen een half jaar na melding geen sprake is van gebruik van het betreffende pand draagt de gemeente een oplossing aan, zoals een (tijdelijke) huurder of gebruiker. Bij 'willens en wetens, structureel' niet naleven van de meldingsplicht legt de gemeente een bestuurlijke boete op. Overigens wordt in Amsterdam een 'last op dwangsom' gehanteerd bij vrije sector huurwoningen die langer dan een jaar leegstaan.

2. Nieuwbouw lijkt goedkoper

Zoals gezegd zijn de marges bij een transformatieproject krappere vergeleken met nieuwbouwprojecten. Dit is echter een oneerlijke vergelijking om de volgende reden: nieuwbouwprojecten worden pas aangevangen als er een (meestal voor het nieuwbouwplan vastgesteld) bestemmingsplan klaarligt. Wanneer de gemeente panden als kansrijk voor transformatie aanmerkt en hier al mogelijkheden in het bestemmingsplan voor creëert, nog voordat een ontwikkelaar stappen onderneemt, verlaagt dit de risico's voor de ontwikkelaar. Bovendien geeft dit een duidelijk signaal af over de intenties van de gemeente als partner. Dit is een voorbeeld van de gemeente als facilitator en aanjager.

3. Kennis bij eigenaren

Om de interesse van beleggers/eigenaars te wekken zal de gemeente voorstellen moeten doen om samen een fase van haalbaarheidsonderzoek in te gaan. Verschillende partijen (zoals ontwikkelaars) bij elkaar brengen kan ook een rol zijn. In veel gevallen kan het eerste contact beter gelegd worden door een ambtenaar van de afdeling economie.

Ook bij onderzoek naar doelgroepen van potentiële klanten kan de gemeente in theorie een belangrijke bijdrage leveren, omdat veel kennis over woonwensen, inkomen en

verhuispatronen verspreid over de gemeentelijke afdelingen al aanwezig is. De bundeling kan echter veel tijd en geld kosten en ook op ethische bezwaren stuiten in verband met privacy.

4. De integratieheffing

Helaas is er op dit moment geen zicht op een verandering in de regelgeving, getuige de beantwoording staatssecretaris Weekers op de vragen van kamerleden hierover.

Wat nog wel eens wordt vergeten is dat het transformeren van oude gebouwen een toegevoegde, intrinsieke waarde heeft voor de gehele omgeving. In een wereld/markt waar steeds meer waarde wordt gehecht aan authenticiteit en uniciteit, kort gezegd: de belevingseconomie, heeft het behouden van unieke en karakteristieke panden een grote toegevoegde waarde voor de aantrekkelijkheid van de gemeente als geheel. Het is moeilijk hier een monetaire waarde aan te geven, maar wel staat vast dat oude gebouwen per definitie niet nieuw gebouwd kunnen worden. Dit maakt oude karakteristieke panden enig in hun soort en wegens de onvervangbaarheid van onschatbare waarde, die op de lange termijn alleen maar toe lijkt te nemen. Dit kan ook gelden voor de modernere kantoorpanden die nu als 'lelijk' worden beschouwd. Een pand is niet karakteristiek, maar wordt karakteristiek doordat het in het collectieve geheugen van de inwoners is gegrift.

Bouwtechnische haalbaarheid

Moeilijkheden

De technische mogelijkheden en moeilijkheden zijn zeer verschillend per pand, maar feitelijk ligt hier niet het zwaartepunt van de problemen. Moeilijkheden bij transformatie leiden vaak tot creatieve en esthetisch geslaagde (en daarmee waardeverhogende) oplossingen. Kort door de bocht: alles is mogelijk, maar niet alles is financieel haalbaar.

Veel bouwtechnische problemen komen voort uit het feit dat bij transformatie van kantoorpanden voldaan moet worden aan het bouwbesluit. Een klassiek voorbeeld is dat volgens artikel 3.66 elke verblijfsruimte van een woning voorzien moet zijn van een te openen raam of deur naar buiten toe. Dit betekent dat bij veel kantoorpanden de volledige (glazen) gevel vervangen moet worden.

Mogelijkheden

Zoals gezegd is bouwtechnisch vrijwel alles op te lossen, alleen leiden sommige bouwtechnische oplossingen tot financiële problemen. Zo zijn eisen van bouw- of brandveiligheid bouwtechnisch altijd op te lossen, maar ook dit kan weer leiden tot ... financiële problemen.

In de notitie van ROSA uit 2004 staat al het voorbeeld genoemd van Oving architecten die stellen een transformatie bewerkstelligd te hebben waarbij de kostprijs per woning “onder de helft van de nieuwbouwprijs” bleef. Zo zijn er ondertussen talloze voorbeelden van geslaagde transformaties te vinden. Het lijkt erop dat de haalbaarheid van bouwtechnische oplossingen afhankelijk is van de kennis en creativiteit van de betrokkenen. Transformaties zijn deels nog onontgonnen terrein en misschien wel een gat in de markt voor diegenen met de juiste bouwtechnische kennis en mentaliteit. Om deze reden is het makkelijk verkrijgen van informatie, zoals bouwtechnische tekeningen een belangrijke factor voor het gevoel van urgentie en enthousiasme.

De meeste kantoorpanden van na 1960 hebben een kolommenstructuur. Hierdoor is de indeling van het pand relatief gemakkelijk aan te passen zonder in de structurele integriteit van het pand in te hoeven grijpen. Vaak zijn kantoorpanden ook berekend op een hogere vloerbelasting dan woningen, waardoor soms zelfs gestapeld kan worden op bestaande vloeren. Ook plafondhoogtes zijn in kantoren vaak hoger dan de voor woningen vereiste 2,60m, waardoor extra bekabeling en leidingen aangebracht kunnen worden. Ook heeft de laatste jaren heeft een flinke innovatie plaatsgevonden in het plaatsen van sanitair, natte cellen, keukens, et cetera in inbouw pakketten, of op tijdelijke basis.

Een goed voorbeeld van de veranderende vraag op de onroerend goed markt is Zuidpark aan de A10. Nadat V&D naar een nieuw hoofdkantoor verhuisde bleef het gebouw lang leeg. De onderhouds- en energiekosten stegen alleen maar. Nadat de eigenaar een zogenaamd groen dak plaatste, dat tevens dienst deed als gemeenschappelijke moestuin voor de huurders werd het pand aantrekkelijk voor meerdere kleinere huurders. Dit voorbeeld laat zien dat een leegstaand pand een constante verliespost is en ook dat een ingrijpende investering en functiewijziging rendabel kan zijn. (bron: NRC; 7-9-2012)

Regeltechnische haalbaarheid

Moelijkheden

Uit de publicatie 'transformatie kantoren gaat niet vanzelf': "[het] blijkt dat de landelijke wet- en regelgeving vaak geen knelpunt voor transformatie hoeft te zijn. Het is wel zo dat onjuiste interpretatie en toepassing [...] soms leidt tot fouten." Dit is een interessante constatering,

Desondanks is er een redelijke bundel aan wet- en regelgeving waar rekening mee gehouden moet worden. Hieronder vallen in ieder geval de WABO, Wro, Wgh en het bouwbesluit.

Voor de transformatie van kantoorpanden naar woonruimte is per definitie een bestemmingsplanwijziging nodig. Dit kan door middel van een projectbesluit (Art. 3.10 Wro). Sinds de invoering van de nieuwe Wro moet dit in de praktijk binnen 26 weken definitief haalbaar zijn (Gelinck & Benraad; 2011).

Mogelijkheden

Vergeleken met de situatie in 2004, toen de vorige notitie van ROSA over transformatie werd gepubliceerd zijn nieuwe kansen ontstaan. Er is een nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De artikel 19 procedure die bij permanente transformatie veelal nodig is, is aanzienlijk verkort met het zogenaamde projectbesluit (Art. 3.10 Wro). De transformatiewijzer van het SBR (kennisplatform voor bouw en vastgoed) geeft snel inzicht in de mogelijkheden in specifieke gevallen.

In gevallen van tijdelijke transformatie kan een ontheffing gecreëerd worden (Art. 3.6 of 3.22 Wro) om tijdelijke vrijstelling van het bestemmingsplan te bewerkstelligen. Dit kan momenteel voor een termijn van maximaal vijf jaar, maar deze termijn zou in de nabije toekomst wettelijk tot tien jaar verlengd kunnen worden (Zie ook motie Linhard; 32123 XI, vergadering 10-12-2009). In 2004 is deze mogelijkheid al opgerekt van 3 naar 5 jaar. De roep om langere termijnen geeft aan dat de wetgeving achterloopt bij de nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke ordening. Dit werd afgelopen Prinsjesdag ook bevestigd door minister Schultz van Haegen (zie de actieagenda architectuur en ruimtelijk ontwerp).

Op locaties waar problemen met hinderwetvergunningen en veiligheidscontouren ontstaan moet serieus gekeken worden naar kleinschalige bedrijvigheid. Waar kantoorpanden gerealiseerd zijn moet kleinschalige bedrijvigheid per definitie ook mogelijk zijn, omdat de regelgeving grotendeels hetzelfde is. Dit biedt ook meer ruimte voor de creatieve bedrijvigheid die Zaanstad zo graag aantrekt.

Voor bewoning kan ook gekeken worden naar de classificatie 'megawoning', waarbij in het bouwbesluit lichtere eisen aan de woning worden gesteld.

Ook is er voorlopig de mogelijkheid om de crisis en herstelwet "geluid van industrie-terreinen" te gebruiken om een tijdelijke ontheffing van de hinderwet te creëren.

Sociale/Stedenbouwkundige wenselijkheid

Moelijkheden

1. Overlast en onveiligheid

Het verbouwen van een groot kantoorpand kan, door schaalvergroting, per m² goedkoper zijn. Daarentegen kan het (vooral bij bewoning) ook problematische situaties opleveren. Enerzijds kan dit interne problemen opleveren, zoals een onveilig gevoel bij een deel van de bewoners. Anderzijds kunnen problemen voor de omgeving ontstaan. Studio-city kan gezien worden als een voorbeeld van beide problemen. Frappant is dat deze negatieve effecten niet hebben plaatsgevonden op verschillende terreinen met containerwoningen voor jongeren in Amsterdam.

2. Voorzieningen

Problemen kunnen ontstaan wanneer een gebouw intensief gebruikt wordt voor bewoning, terwijl de omgeving daar niet op berekend is, bijvoorbeeld op het gebied van openbaar vervoer of andere voorzieningen.

De nabijheid van voorzieningen als winkels zou in sommige gevallen een struikelblok kunnen zijn. Daarnaast zal een voorziening moeten worden getroffen voor de grotere stroom afval dat een woonpand produceert.

3. Locatie

Volgens een oude wijsheid hangt de prijs van een woning of kantoorpand van drie factoren af: locatie, locatie en locatie. Sommige locaties zullen niet per se ongeschikt zijn voor bewoning, maar wel ongewild. Gezien de huidige woningnood ligt de lat bij veel woningzoekenden overigens niet heel hoog.

Mogelijkheden

1. Overlast en onveiligheid

Onder stedenbouwkundigen bestaat ondertussen consensus dat bewoning in gebieden met veel bedrijvigheid tot een grotere sociale veiligheid leidt. Daarnaast zal bewoning in gebieden met bedrijvigheid niet tot veel overlast leiden.

In de leegstandnota van Amsterdam (2011; p11) wordt gesproken over organisaties (zoals Urban Resort, Beehive) die de organisatie van een pand op zich nemen. Zij stellen bijvoorbeeld een conciërge aan. Het veiligheidsgevoel neemt hierdoor toe.

2. Voorzieningen

Vaak hebben kantoorpanden een redelijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer, ruim voldoende parkeerplaatsen en buiten kantoorpand ook nog een rustige omgeving. Winkels zijn daarentegen niet altijd in ruime mate aanwezig. Bij grote transformatieprojecten kunnen winkels aangetrokken worden. De ervaring met de tijdelijke vestiging van een grootgrutter tegenover station Zaandam leert dat dit vrij snel gerealiseerd kan worden. Afvalverwerking kan extra kosten met zich meebrengen, maar dit zou ook voor de minder draagkrachtigen op te brengen moeten zijn.

3. Locatie

Een getransformeerd kantoorpand hoeft niet per definitie in een oorspronkelijk woongebied te liggen. De houten barakken die naast de voormalige afvalberg in Westerwatering jarenlang dienst deden als jongerenwoningen vonden ondanks hun gebreken en locatie gretig aftrek bij een bepaalde groep. Voorzieningen als winkels werden door de doelgroep dichtbij genoeg geacht.

Juist bij (al dan niet tijdelijke) transformatieprojecten moet goed gekeken worden naar de doelgroep. Zoals gezegd kan de gemeente bij onderzoek naar doelgroepen van potentiële klanten een belangrijke bijdrage leveren, omdat veel kennis over woonwensen, inkomen en verhuispatronen verspreid over de gemeentelijke afdelingen al aanwezig is.

De wenselijkheid van onorthodoxe plekken om te wonen of werken wordt niet alleen bepaald door de planning, maar vooral door de uitvoering. Waar studio-city zo zijn problemen kende is precies hetzelfde concept in Amsterdam-Noord een succes. Vlak daarnaast staan de gebouwen van de voormalige NDSM-werf. Dit werd na het faillissement van de NDSM in de jaren 80 een planologische doorn in het oog van de gemeente. Totdat een groep krakers met een plan kwam om het in gebruik te nemen. Volgens de een de minst slechte mogelijkheid, volgens de ander een uitnodiging tot problemen. Nu is er onder andere 8500 m² aan atelierruimte gevestigd (jaarlijks zo'n 150.000 bezoekers) en hebben MTV, IdtV, Discovery channel en HEMA er kantoren. Is de voormalige Brokking niet een uitgelezen pand voor een Zaanse versie van dit experiment? Problemen en mogelijkheden worden vooral bepaald door het persoonlijk perspectief.

Aanbevelingen

Organisatie:

- gebruik de transformatiemeter van de TU Delft (of: de transformatiewijzer van de SBR, wonen buiten kantoor tijd, transformatie gaat niet vanzelf, et cetera.)
- stel een aanjager aan. Een persoon of team dat contacten onderhoudt met de grotere spelers in de markt. Onbekend maakt onbemind.
- Zorg dat een of meer plantoetsende medewerker(s) zich specialiseren in de toetsing van transformatieplannen. Dit versnelt het proces en doet daarmee het animo van eigenaren en ontwikkelaars om de volgende stap te zetten toenemen.
- stel duidelijke randvoorwaarden.
- aansluitend op het voorgaande: maak informatie goed en makkelijk beschikbaar. Het digitaliseren en semi-openbaar beschikbaar hebben van bouwtekeningen kan een groot effect hebben op de bereidheid van ontwikkelaars.
- wees pro-actief! Zet de eerste stap. Benader andere partijen.
- geef het goede voorbeeld en voer een transformatie uit met een van de panden in gemeentelijk bezit.
- Geef het goede voorbeeld en voer een herwaardering uit van de boekwaarde van het gemeentelijk vastgoed. Communiceer dit duidelijk, zodat de 'buren' wellicht ook hun boekwaarde gaan herzien.
- bij transformatie *moet in eerste instantie aan bewoning* worden gedacht, maar ook al dan niet tijdelijke maatschappelijke en/of bedrijfsmatige invulling. Verder zijn er vele andere onorthodoxe invullingen mogelijk, zoals de zogenaamde solids, waarbij de indeling en afbouw door de huurders zelf wordt verzorgd. Grote kantoorpanden met een kolommenstructuur zijn hier geschikt voor.
- Wees niet bang voor onorthodoxe plannen. Juist deze maken de stad interessant en aantrekkelijk.

Relatie met overige actoren:

- voer een leegstandstax in. Om meer marktconforme aankoopbedragen af te dwingen dient een leegstandsbelasting ingevoerd te worden. Dit wordt in meerdere landen (zoals België) toegepast en is vastgesteld in de wet 'kraken en leegstand'. Amsterdam is hier in 2011 mee begonnen. Tevens gaat dit speculatie met de schaarse Zaanse grond tegen.
- **stel een kansenkaart op met daarop gebieden en specifieke gebouwen die als kansrijk aangemerkt worden. Dit geeft een duidelijk signaal af aan ontwikkelaars en geeft structurele inhoud aan de wens van de gemeente. Hiermee kunnen ook de financiële marges ten opzichte van nieuwbouwplannen vergroot worden.**

- bied private partijen aan tegemoet te komen in planstudiekosten voor transformatie.
- Werk niet mee aan kapitaalvernietiging door het (eventueel gesubsidieerd) slopen van kantoorpanden. Dit kapitaal kan anders ingezet worden.
- maak gebruik van tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan om:
 1. alvast te kunnen beginnen, of zelfs 'testen' als voorschot op een permanente bestemmingswijziging.
 2. tijdelijke transformatie mogelijk te maken.
- maak gebruik van tijdelijke transformatie. Tijdelijke transformatie is in veel gevallen een reële optie, mede omdat dit de speculatieve toekomstige waarde van het pand als kantoor in stand houdt. Het is echter wel van belang om:
 1. Een duidelijke termijn vast te stellen met alle partijen (eigenaar, huurders, exploitant). Stichting urban resort stelt dat een termijn korter dan vijf jaar vaak niet rendabel is (urban resort; 2012). Mede hierdoor is anti-kraak geen goede optie
 2. Een plan of perspectief te hebben voor de huurders na de periode van tijdelijk gebruik. Dit heeft in het verleden regelmatig tot problemen geleid (vijhoek, studio city)

Eigenaren:

- Schakel expertise in op het gebied van exploitatie. Verschillende organisaties hebben kennis van en ervaring met de exploitatie van (al dan niet tijdelijk) getransformeerde panden.
- Houdt bij onderzoek naar de haalbaarheid van transformatie (b.v. bruto aanvangsrendement) van een pand rekening met de leegstand: energie- en onderhoudskosten, kosten van bewaking of anti-kraak, imagoschade en eventuele leegstandboetes.
- Maak gebruik van de classificatie 'megawoning' voor de herbestemming, zodat bepaalde eisen uit het bouwbesluit met betrekking tot bijvoorbeeld geluidsisolatie minder zwaar zijn.
- Afwaarderen. Het is niet leuk, maar wel nodig.

Conclusie

uit de raadsinformatiebrief beantwoording motie jongerenhuisvesting: "het feit [is] dat het onderwerp herbenoeming leegstaande panden in de gemeente Zaanstad niet hoog op de agenda staat. Ook zijn we er als organisatie niet op ingesteld." Acht jaar (sinds de ROSA-notitie uit 2004) is een lange tijd om iets op de agenda te krijgen en je er als organisatie op in te stellen. Het jaar was 1962 toen de toenmalige koningin woningnood als volksvijand nummer 1 bestempelde.

De onderkenning van het probleem is echter de eerste stap richting de oplossing. Zoals uit het voorgaande is gebleken is het grijpen van de kansen niet zozeer een (regel)technische aangelegenheid; het gaat voornamelijk om een instelling, een andere manier van kijken.

De ruimte in de Randstad wordt steeds schaarser. Het is niet langer mogelijk (of wenselijk) om steeds weer een nieuw stuk onontgonnen grond te pakken. De vernieuwingen en veranderingen zullen binnen de bestaande ruimte plaats moeten vinden. Verdichting in de stad is nodig en onontkoombaar. Om dit daadwerkelijk in praktijk te realiseren moeten we de bestaande bouw met andere ogen bekijken. We moeten leren meer mogelijkheden en dynamiek te zien in iets wat vroeger heel overzichtelijk 1 functie en 1 bestemming had. Transformatie betekent per definitie losbreken van de oude manier van kijken en denken.

Het betekent ook dat er anders naar gebieden gekeken moet worden. Waar eerst een gebied aangewezen werd als woonwijk, of industriegebied (met alle gevolgen van dien) moet nu in de bestaande bouw gepland en zo goed als het gaat gestuurd worden. Dit houdt in dat niet meer per gebied, maar per deelgebied, per pand of zelfs kleiner gedacht moet worden. De situatie is complexer.

Een andere manier van denken houdt ook in: een andere manier van rekenen. Boekwaarde en daadwerkelijke waarde lopen momenteel totaal uiteen. Feitelijk is het aanhouden van een verouderde boekwaarde terwijl de taxatiewaarde aanzienlijk lager is een manier om een bubble te creëren: in de boeken staat geld dat er niet meer is, met alle risico's van dien.

Hierbij gaat nog steeds op wat in 2004 in de notitie 'van leegstand naar woonpand' geschreven werd: "deze aanbevelingen werken overigens alleen als de knop omgaat: niet het probleem, maar de mogelijkheid dient centraal te staan."



Bronnen

DTZ Zadelhoff; januari 2012; Nederland Compleet, Factsheets kantoren- en à

Transformatieteam (Gelinck & Benraad); 2011; Transformatie kantoren gaat niet vanzelf

SEV & Gemeente Amsterdam; 2012; Wonen buiten kantoortijd, handleiding voor permanente of tijdelijke transformatie van kantoorgebouwen

Manifest van ASVA, Agora, St. Urban Resort, huurdersvereniging Amsterdam; 2012; Panden met Kansen

Gemeente Zaanstad; 24 April 2012; raadsinformatiebrief: motie tijdelijke en structurele oplossingen voor jongerenhuisvesting

Gemeente Zaanstad; 2012; Programma Inverdan, Actualisatie 12.1, Lef loont!

Gemeente Amsterdam; 2011; Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand

Ministerie van Financiën; 26 januari 2012; antwoorden op vragen van de leden Groot, Monasch en Koolmees over de fiscale behandeling van transformatie van kantoorpanden

Rijksoverheid; 2012; Actieagenda architectuur en ruimtelijk ontwerp 2013-2016 'Werken aan ontwerpkracht'