

VAN KANTOOR NAAR WONING

Waarom zou je wegdoen wat nog bruikbaar is? Steeds meer woningcorporaties kiezen voor het ombouwen van gebouwen. In voormalige scholen, verzorgingshuizen, fabrieken en vooral in leegstaande kantoren maken zij sociale huurwoningen voor allerlei doelgroepen. De groei zit erin: in 2000 waren er 600 woningen gerealiseerd. In 2014 al 3.000, vijf keer zoveel dus.

➔ Corporaties kiezen om veel verschillende redenen voor transformaties: om het erfgoed te behouden, omdat een pand gunstig ligt bij voorzieningen of omdat het duurzamer is om gebruik te maken van wat er al is. Soms is een corporatie eigenaar van vrijkomend maatschappelijk vastgoed en soms kopen corporaties gericht

leegstaande panden aan om er woningen in te maken. Voor de buurt is het goed dat een pand na jarenlange leegstand weer een bestemming krijgt.

Het ombouwen van kantoren kent ook haken en ogen. Zo zijn er technische zaken op te lossen en juridische als je

van een werkbestemming een woonbestemming maakt. En is het financieel rendabel uit te voeren? Corporaties krijgen weliswaar korting op de verhuurdersheffing bij transformatie naar sociale huurwoningen, maar daarvoor geldt wel een fikse investeringsseis. Drie projecten van corporaties uitgelicht.

KORTING OP VERHUURDERSHEFFING

Corporaties die kantoren ombouwen tot woningen komen in aanmerking voor een verlaging van de verhuurdersheffing. Ze kunnen een heffingsvermindering van 10.000 of 15.000 euro per woning krijgen als ze ten minste 2,5 keer dat bedrag investeren in diezelfde woning (respectievelijk 25.000 of 37.500 euro). De mogelijkheid voor een lagere heffing (70 miljoen euro per jaar) geldt tijdelijk voor de jaren 2014 tot en met 2017. In het kader van de vermindering van de verhuurdersheffing zijn sinds 2014 650 sociale huurwoningen gerealiseerd door transformatie. Er zitten nog 3.000 woningen in de planning, die de komende tijd worden opgeleverd.

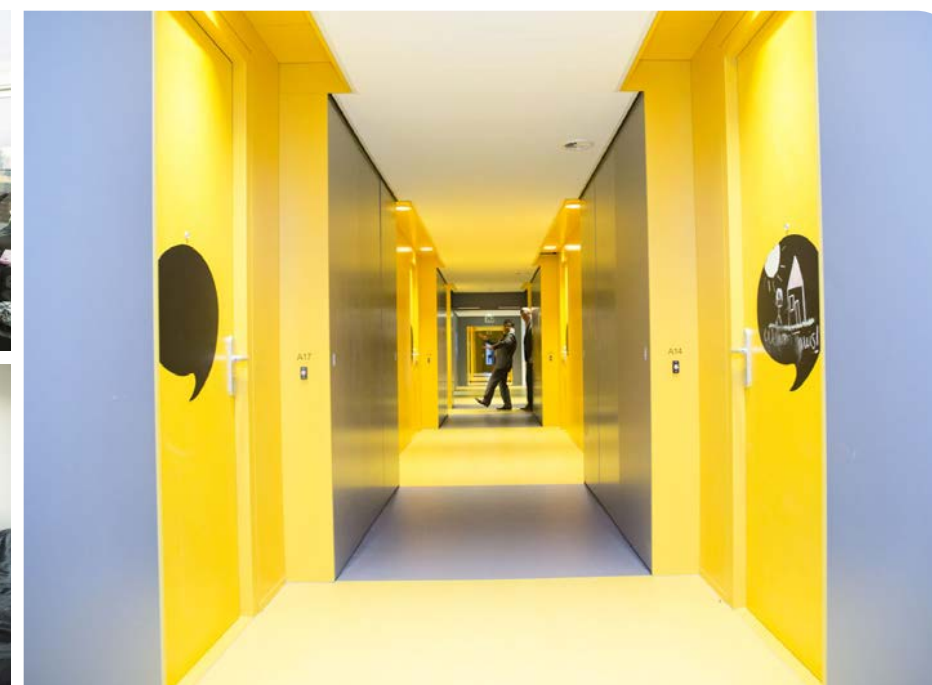


FOTO: LEONARD FAUSTIE

ELSEVIERGEBOUW AMSTERDAM Rochdale VAN UITGEVERIJ NAAR STUDENTENWONINGEN



FOTO'S: JONAS BRIELS



Ruim 50 jaar oud is het voormalige kantoor van uitgeverij Elsevier in Amsterdam. In het monumentale pand van architect Dudok is sinds oktober 2015 woonruimte voor 285 studenten. Heel wat ideeën voor herbestemming passeerden de revue, toen Rochdale eigenaar werd van het twaalf verdiepingen hoge kantoor. Intussen werd het tijdelijk verhuurd. Uiteindelijk koos de woningcorporatie in samenwerking met studentenhuysvester DUWO voor studentenwoningen. DUWO kocht de woningen en Rochdale ontwikkelde het gebouw naar de wensen van de studentenhuysvester. Het parkeerterrein en de benedenverdieping blijven eigendom van Rochdale. Daar komt een hostel.

'De kolommenstructuur van het kantoorpand bleek goed te passen bij het ideale formaat van een studentenwoning', vertelt projectleider Martin van den Broeke. 'Dat komt heel nauw in verband met de puntentellingen en de huurprijs.' Ingewikkelder was de geluidsisolatie: het pand ligt aan de drukke ringweg A10 en dus was er aan die kant een extra isolerende schil nodig. 'Het was nog een hele puzzel om daar ramen in te krijgen, en toch de uitstraling van de oorspronkelijke architectuur te behouden.' De oorspronkelijke entree van het Elseviergebouw ligt aan de kant van de snelweg. Om het gebouw een betere verbinding met de buurt te geven, is er een nieuwe entree gemaakt aan de andere kant van het

gebouw. Met daarvoor een levendig plein waar studenten elkaar kunnen ontmoeten.

Rochdale kocht het kantoorpand in een dure tijd. Daardoor halen ze de kosten voor aankoop, rente en tijdelijke exploitatie er niet uit. Toch is Van den Broeke tevreden over het eindresultaat: 'We hebben de transformatie efficiënt aangepakt door met architect, constructeur, installateur en de aannemer samen te werken in hetzelfde digitale model: een Bim-systeem. Zo was direct te zien waar de knelpunten zaten. Dit vergt in het begin extra aandacht, maar dat verdien je in de uitvoering weer terug.'



DE POPULIER SCHOONHOVEN QuaWonen VAN POLITIEBUREAU NAAR ZORGWONINGEN



FOTO'S: MARK PRINS



Nog geen 20 jaar oud was het politiebureau in Schoonhoven, maar door de reorganisatie van de politie kwam het leeg te staan. Zorginstelling Gemiva SVG-Groep liet haar oog op dit pand vallen als woonlocatie voor mensen met een beperking. Eerder verbouwden QuaWonen voor Gemiva twee boerderijen tot woon-/zorglocaties en ook voor dit project stapte de zorginstelling naar de corporatie. Sinds 2013 wonen er 22 mensen onder begeleiding in een eigen appartement van 36 vierkante meter. Per verdieping is er een gemeenschappelijke ruimte. Huurders wonen zo zelfstandig

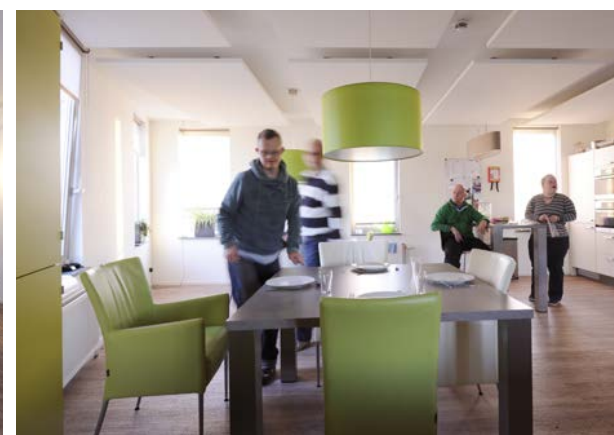
mogelijk, dicht bij voorzieningen en met een bushalte voor de deur.

Voor de aankoop van het pand waren stevige onderhandelingen nodig en het bouwteam met architect en aannemer heeft flink moeten rekenen en tekenen om het project haalbaar te maken, vertelt projectleider John Bos. Kostendekkend is het niet geworden. Normaal rekent QuaWonen met de markttoets: de totale investeringen moeten gelijk zijn aan de verkoopwaarde na oplevering. Bij De Populier investeerde de corporatie 5 ton extra. 'Dat doen we omdat we de huisvesting van bijzondere doelgroepen tot onze kerntaken rekenen.'

Een politiebureau verbouwen is nog iets anders dan een kantoor. Het verwijderen van de stevige constructie van de oude cellen was bijvoorbeeld een hele klus. Een ander punt van aandacht waren de geluidsnormen. Bos: 'Het pand ligt aan de provinciale weg. We hebben aan de achterkant een buitenruimte gemaakt, waarbij het gebouw zelf als geluidswal fungeert. Zo kunnen de bewoners toch rustig buiten zitten.'

KANSEN VOOR TOEGELATEN VLUCHTELINGEN

Op dit moment wachten zo'n 14.000 toegelaten vluchtelingen in asielzoekerscentra op eigen woonruimte. Om de huisvesting van deze groep te versnellen, moeten er extra (tijdelijke) woningen bijkomen, bijvoorbeeld door leegstaand vastgoed om te bouwen. Aedes vraagt corporaties die hier ervaring mee hebben en/of op dit moment aan een project werken, knelpunten en goede voorbeelden te melden bij Aedes. Dat kan door een e-mail te sturen aan Maarten Georgius: m.georgius@aedes.nl.





KANTOOR WEERT Wonen Limburg VAN CORPORATIEKANTOOR NAAR APPARTEMENTEN



Veel vestigingen van Wonen Limburg verhuisden in 2011 naar een centraal hoofdkantoor in Roermond, in een oude fabriek. Het voormalige kantoor van de corporatie in Weert is inmiddels getransformeerd tot 21 loftappartementen met eten, slapen, koken in één ruimte. 'Het was de bedoeling het pand als kantoor te verkopen of verhuren', vertelt projectmanager Nicole Budé. 'Toen dat niet lukte onderzochten we of herbestemming haalbaar was. Sloop was zeker nog niet in beeld vanwege de leeftijd van het gebouw.'

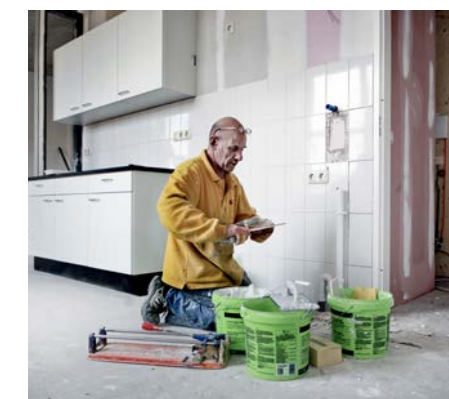
Het kantoor had een typische jaren-90-uitstraling, met blauw spiegelglas boven de entree. Met relatief kleine ingrepen aan de buitenzijde, zoals Franse balkonnetjes en panelen, krijgt de gevel meer de uitstraling van een appartementencomplex. Het kantoorgebouw bleek zich goed te lenen voor de woonfunctie. Voormalige kantoorruimtes zijn samengevoegd tot lofts

met een industrieel karakter: met betonvloeren en open plafonds waarin leidingen zichtbaar blijven. In de helft van de appartementen gaan cliënten van een zorginstelling zo zelfstandig mogelijk wonen, de andere helft wordt regulier verhuurd. 'De belangstelling was groot', zegt Budé. 'Modern wonen in een bestaand gebouw spreekt vooral wat jongere ondernemende mensen aan. Eindelijk wat anders.'

Door ketensamenwerking met architect en aannemer en door goede afspraken met de gemeenten, is de transformatie snel verlopen. De gemeente was enthousiast over het plan, omdat deze ontwikkeling zorgt voor vermindering van het aantal vierkante meters kantoor. Wonen Limburg kon meeliften met de bestemmingsplanwijziging van de gemeente en voorbespreking van de omgevingsvergunning leidde tot versneling van de vergunningaanvraag. Tijdens de werkzaamheden waren er nog wel wat

hobbels. Na het strippen van het gebouw bleek dat een aantal zaken anders uitgevoerd moest worden dan van tevoren bedacht. Budé: 'Dat hadden we wellicht voorkomen als we vooraf nog beter op locatie hadden gekeken. Een aandachtspunt voor een volgende keer.' Ondanks deze verrassingen verwacht Wonen Limburg de transformatie rendabel te kunnen uitvoeren. Op dit moment worden de appartementen afgebouwd, oplevering is in december 2015. ●

FOTO'S: FRANCO GORI



NOG MEER TRANSFORMATIEPROJECTEN

Steeds meer woningcorporaties zien in transformatie van vastgoed kansen om woningen voor hun doelgroep te realiseren.

Een greep uit projecten waar corporaties nu aan werken:

- De Goede Woning maakt van een leegstaand kantoorgebouw in Zoetermeer 67 woningen voor jongeren.

- Woonzorg Nederland verbouwt een verzorgingshuis in Zwanenburg tot zorgcomplex met zowel verpleeghuisplaatsen als zelfstandige woningen voor ouderen.
- Rijnhart Wonen heeft in een school in Leiderdorp een Thomashuis gemaakt en is bezig met de transformatie

van een laboratorium waarin sociale huurwoningen en zorgappartementen komen.

- Vestia transformeert African Inn, een voormalig verzorgingshuis dat ook is gebruikt voor short-stay studentenwoningen, tot 56 sociale huurwoningen.

MEER INFORMATIE

Meer lezen over kantoortransformaties? Ga naar www.aedes.nl/transformatie.