



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Transformatie en corporaties

van het Expertteam (kantoor) Transformatie

in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Transformatie: de nieuwe werkelijkheid

Er is veel veranderd rond bouwen en wonen in de corporatie-sector. De focus op doelgroepen in het sociale domein is versterkt. Ook de bouwopgave zelf is verschoven: van stads-uitbreiding naar de aanpak van lege panden en locaties binnen de bebouwde kom. Deze nieuwe situatie vraagt om een nieuwe benadering. Utiliteitsgebouwen transformeren tot woningen en kleinschalig opdrachtgeverschap zijn in dit kader nieuwe opgaven.

Woningcorporaties kiezen steeds vaker voor transformatie. Rond het jaar 2000 lag het aantal gerealiseerde woningen in oude panden op circa 600 per jaar. In 2014 staat de teller al op 3.000 betaalbare woningen per jaar. De miljoenen meters nog leegstaand vastgoed vormen een uitdaging voor vastgoedeigenaren. Het Expertteam Transformatie laat in deze publicatie door middel van beschikbare instrumenten en voorbeelden zien dat transformatie een goede optie is voor het betaalbaar realiseren van sociale huurwoningen.

Waarom kiezen voor transformatie in de sociale sector?

Er zijn verschillende redenen om te kiezen voor transformatie. Soms spelen financiële overwegingen een rol, soms gaat het meer om een maatschappelijke afweging, en soms juist om heel praktische overwegingen.

'Goedkoop' vastgoed

Voor bijna alle gebruiksfuncties van vastgoed - met uitzondering van wonen - is steeds minder ruimte nodig. Veel vastgoed, waaronder kantoorgebouwen, kazernes, verzorgingstehuizen en kloosters komen vrij. Soms zijn deze panden zonder structurele ingrepen om te bouwen naar woonruimte. De verkoopprijzen van leegstaand vastgoed zijn de laatste jaren sterk gedaald, ook in gebieden met een gespannen woningmarkt. De kosten van transformatie kunnen hierdoor zelfs lager uitvallen dan nieuwbouw.

Eigen maatschappelijk vastgoed komt vrij

Corporaties hebben vaak verzorgingstehuizen, scholen of ander maatschappelijk vastgoed in bezit dat zijn functie (binnenkort) verliest. Veel van deze gebouwen zijn uitermate geschikt voor de huisvesting van doelgroepen die vallen binnen het domein van de corporaties, zoals senioren, arbeidsmigranten, studenten en andere jongeren.

Sloop niet altijd wenselijk

Een andere overweging om een bestaand pand te transformeren is dat sloop niet altijd mogelijk of wenselijk is. Bijvoorbeeld als het gebouw een monumentenstatus heeft, of de gemeente niet akkoord gaat met sloop/nieuwbouw. Ook zijn er gevallen waar het bestemmingplan bij nieuwbouw een kleiner volume toestaat dan dat van het bestaande gebouw.

Behoud leefbaarheid in wijk

De maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het eigen bezit in een gebied, en daarmee ook voor het gebied zelf, is een belangrijke

overweging voor corporaties. Transformatie blijkt voor veel corporaties een middel te zijn om een gebied verder te ontwikkelen. Dit om leegstand en verloedering te voorkomen, en voor het behoud van de leefbaarheid in de wijk. Een herontwikkeld, karakteristiek gebouw is bovendien een icoon voor het gebied.

Overbruggingsmogelijkheid

Tijdelijke transformatie is een goede optie om een lastig markt-moment te overbruggen of tijd te winnen voor een langetermijn-plan. De investering kan dan worden afgestemd op tijdelijke bewoning en valt daardoor lager uit. Sinds 2014 gelden er verruimde mogelijkheden voor tijdelijke bestemmingen binnen de ruimtelijke ordening en de Leegstandswet. Hierdoor is het mogelijk om zowel een tijdelijke bestemming als een tijdelijke verhuurperiode vast te leggen voor een periode van 10 jaar. Daarvóór was dit maximaal 5 jaar (zie factsheet 'Transformatie en Ruimtelijke ordening'). Zo snijdt het mes aan twee kanten: de corporatie ontvangt huuropbrengsten tijdens het opstellen van een definitief plan voor de bestemming van het gebouw en voorkomt tegelijkertijd leegstand en verloedering.

Een andere stimulans voor transformatie zijn de aangepaste eisen voor transformatie in het Bouwbesluit 2012. Deze nieuwe bouwregelgeving stelt lagere eisen dan het nieuwbouwniveau voor elementen van het bouwwerk die (nagenoeg) ongewijzigd blijven. Het handhaven van bestaande bouwelementen kan kostenbesparend werken (zie factsheet 'Transformatie en Bouwbesluit 2012').

Vermindering van de Verhuurderheffing

Binnen de Verhuurderheffing geldt van 1 januari 2014 tot 1 januari 2018 onder andere een korting voor transformatie van vastgoed naar sociale huurwoningen. Deze korting bedraagt €10.000 per getransformeerde zelfstandige woning. Voorwaarde daarbij is dat de investering minimaal € 25.000 bedraagt en de (aanvangs) huur onder de huurprijsgrens ligt (€ 699/maand in 2014).



Italiëlaan, Zoetermeer

In 2011 bracht de gemeente Zoetermeer het leegstaande kantoorgebouw aan de Italiëlaan in voor het onderzoek “Onorthodoxe Maatregelen” van het ministerie van BZK. De gemeente stimuleerde de transformatie door partijen bij elkaar te brengen. Corporatie De Goede Woning heeft het gebouw verworven en wist dit, dankzij een gemeentelijke subsidie en de korting op de Verhuurderheffing, met een acceptabele exploitatie (een voor de corporatie acceptabele onrendabele top) te transformeren in 67 2-kamerwoningen.

Onderdelen	Uitwerking	Toelichting
Aantal woningen	67	
Oppervlakte BVO (m ²)	5.000 m ²	
Stichtingskosten	€ 7.752.000	Incl. BTW (zonder aftrek subsidie en vermindering verhuurdersheffing)
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.550/ m ²	Incl. BTW € 650/ m ² excl. btw aan bouwkosten
Subsidie	€ 1.670.000	Subsidie van gemeente aan Van Omme & De Groot (risicodragende partij)
Vermindering Verhuurdersheffing	€ 670.000	Voorlopige toewijzing
Onderhoudskosten per jaar	€ 72.500	Netto contante waarde (NCW). Incl. BTW
Beheerkosten per jaar	€ 67.600	NCW, incl. verzekering, belasting en Verhuurderheffing. (NCW) incl. BTW
Financieringskosten eenmalig	€ 40.000	Bouwrente
Huuropbrengsten per jaar	€ 142.120	NCW

Succesfactoren

Inmiddels is de transformatie van niet-woongebouwen goed uit de startblokken gekomen. Er worden jaarlijks steeds meer betaalbare woningen door ombouw gerealiseerd. Hierdoor neemt ook de kennis op dit vlak in de corporatiesector toe. Uit onderzoek naar verschillende gerealiseerde projecten blijkt dat – mits goed aangepakt – transformatie een aantrekkelijk alternatief kan zijn voor nieuwbouw. Hierna volgen de belangrijkste succesfactoren.

Onderhandel over aankoopprijs

In de praktijk blijkt dat de aankoopprijs van het te transformeren gebouw niet altijd zwaar op de exploitatie hoeft te drukken. Soms kan historisch erfgoed worden verworven voor een symbolisch bedrag. Dat was bijvoorbeeld het geval bij de Nedinsco fabriek in Venlo:

Woningcorporatie Woonwenz (Venlo):

‘Het pand is gunstig verworven voor € 1,-. De ontwikkelkosten (studies voorafgaand aan de transformatie) zijn gedeeld met de gemeente. Voor Woonwenz én de gemeente Venlo was de transformatie van dit vervallen rijks-Bauhausmonument van groot belang. Het draagt bij aan de ontwikkeling van het gebied Maaswaard. De gemeente Venlo heeft met haar aandeel in de kosten een belangrijke bijdrage geleverd aan de haalbaarheid van dit project. In elke fase van de transformatie zijn de kosten zorgvuldig begroot en bewaakt. De corporatie heeft het project zelf ontwikkeld en was ook tijdens de realisatie nauw betrokken bij het project. Een projectleider en opzichter was dagelijks aanwezig. Hiermee hebben we goed kunnen sturen op een kwalitatieve realisatie waarbij de uiteindelijke definitieve kosten binnen de door ons vastgestelde budgetten zijn gebleven.’



De Nedinsco fabriek vóór en na transformatie.

Foto: Joy Hoogtefotografie

Een andere manier om een pand voor een aantrekkelijke aankoopprijs te verwerven, is de koopprijs als sluitpost te gebruiken (residuele berekening). Jutphaas Wonen verwierf twee kantoorpanden voor transformatie op deze manier.

Jutphaas Wonen (Nieuwegein):

‘Voor de aankoop hebben we de eigenaar van het kantoorpand laten zien: ‘Zoveel kunnen we betalen voor het pand, anders wordt het voor ons niet meer rendabel’. Transparantie van de cijfers helpt daarbij. De bewering dat beleggers niet willen afwaarderen, gaat wat ons betreft niet op!’

Zorg eerst voor omgevingsvergunning

De combinatie van verwerving en verbouwing is een forse investering voor corporaties. Een korte doorlooptijd kan veel onnodige kosten besparen. Veel corporaties kiezen er dan ook voor om het pand pas aan te kopen als de omgevingsvergunning rond is.

Qua Wonen (Schoonhoven):

‘Één van de ontbindende voorwaarden die we bij de aankoop hebben vastgesteld, is dat de omgevingsvergunning absoluut in orde moest zijn. Door goed overleg met de gemeente, is ook het bestemmingsplan probleemloos gewijzigd. De periode van initiatief tot oplevering heeft tweeënhalf jaar geduurd, waarvan één jaar voor de verbouwing.’

Samenwerken met gemeente

Nauwe samenwerking met de gemeente is een belangrijke factor voor een succesvolle transformatie. Uiteraard vanwege het bestemmingsplan, de vergunningverlening en – indien van toepassing – het stedenbouwkundig plan. Er is een gedeeld belang.



Foto: Zebra fotostudio's



Koestraat, Middelburg (Woongoed). Foto links: het voormalige kantoor van Rijkswaterstaat aan de Koestraat werd omgebouwd naar 120 studentenwoningen en huisvesting voor 32 GGZ-cliënten (linkergebouw). Foto rechts: Door gebruik van zogenaamde spacecubes met sanitair en keuken in één, bleef de corporatie binnen budget.

Ook de gemeente heeft baat bij zo min mogelijk leegstand en bij kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor de primaire doelgroep. Sterk inzetten op gemeentelijke samenwerking werkt in het voordeel. De gemeente maakt zo deel uit van het project en wordt medeverantwoordelijk. Dit versnelt de uitvoering.

De gemeente Nieuwegein heeft bijvoorbeeld zelf kantoorgebieden aangewezen waar functieverandering – zoals wonen – gewenst is. Dit heeft 'betaalbare' verkoop aan de corporatie bevorderd.

In veel gemeenten zijn inmiddels kantorenlodsen actief: ambtenaren die vraag naar en aanbod van leegstaand vastgoed proberen te koppelen. Transformatie-initiatieven van corporaties kunnen aan hen worden voorgelegd.

Werk met het gebouw

Kantoren en andere utiliteitsgebouwen zijn niet gebouwd als woonruimte. Een succesvol project begint met goed kijken naar wat er al is. Transformatie wordt haalbaar en aantrekkelijk als zoveel mogelijk van de oorspronkelijke kenmerken van het gebouw worden gebruikt. Uit de praktijk blijkt dat panden die in de jaren tachtig of later zijn gebouwd, gemakkelijker te transformeren zijn dan oudere gebouwen. Sommige gebouwen zijn met name geschikt voor specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten of studenten. Kantoorgebouwen lenen zich vaak goed voor studenteneenheden vanwege de heldere structuur en de plek van liften en trappen. Corporatie Woongoed in Middelburg verbouwde een voormalig Rijkskantoor tot woonruimte voor buitenlandse studenten. De exploitatie pakte positief uit.

Woongoed Middelburg:

'Al in 2004 is een afspraak gemaakt tussen Woongoed, gemeente, provincie en de universiteit (University College Roosevelt) over de huisvesting van 600 studenten. Corporatie en gemeente hebben in dat jaar een inventarisatie gedaan naar mogelijke gebouwen voor huisvesting van deze groep. Het kantoor van Rijkswaterstaat, waarvan bekend was dat dit leeg zou komen te staan, bleek geschikt voor dit doel. Ook verzorgingshuis Roggeveen en een kantoorgebouw van de gemeente zijn geanalyseerd op transformatiemogelijkheden. Beide zijn verbouwd naar studentenhuisvesting.'

Regisserend opdrachtgeverschap

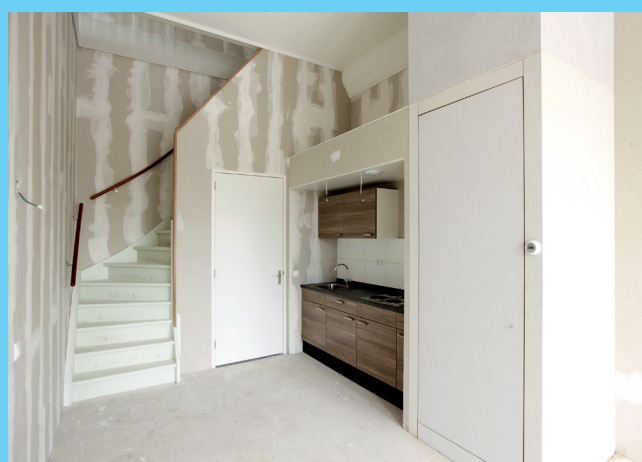
Traditioneel houden opdrachtgevers van grote projecten zich intensief bezig met de details, stadia en kostenposten binnen het ontwerp. Bij kleinschalige bouwprojecten en zeker bij het ombouwen van allerlei leegstaande panden, is dit niet vol te houden. Regisserend opdrachtgeverschap is meer toegesneden op de transformatiepraktijk. Zo werkt de corporatie Jutphaas Wonen op basis van een beknopt programma van eisen samen met een hoofdaannemer die het gebouw binnen de afspraken en binnen budget aflevert.

Corporatie Jutphaas Wonen (Nieuwegein):

'Normaal leveren we een programma van eisen aan met een uitgebreide beschrijving waar bijvoorbeeld stopcontacten moeten komen. Dat soort voorwaarden zijn onlogisch en overbodig. Voor de transformatie van de kantoorgebouwen aan de Brinkwal en de Einsteinbaan hebben we alleen de uitgangspunten in een paar A4 meegegeven aan de ontwikkelaar. De creativiteit hebben we aan de markt overgelaten. In het programma van eisen was onder andere opgenomen: modulaire transformatie, maximale verbouwprijs, A-label, hergebruik van materialen en samenwerking met de klankbordgroep van huurders. Het opvallende is dat deze wijze van uitvragen veel meer kwaliteit heeft opgeleverd dan vooraf was beoogd: we vroegen een A-label en kregen A-plus.'

Brinkwal, Nieuwegein

Jutphaas Wonen heeft in Nieuwegein 25 grondgebonden sociale huurwoningen voor jongeren gerealiseerd in een voormalig opleidingsgebouw. Met een investering van 700 euro per m² aan verbouwkosten, lukt het om een hoge kwaliteit te realiseren (energielabel A+) met zoveel mogelijk behoud van het gebouw. Een klankbordgroep van woningzoekenden dacht gedurende het proces mee over onder andere de plattegronden. Deze feedback heeft varianten in de plattegronden opgeleverd. De indeling van de woningen ligt dus niet volledig vast. Een modulair concept werd toegepast. Ontwikkelaar Vorm-groep heeft prefab elementen gemaakt voor badkamer, douche, toilet en bergruimte. De huurder kiest zelf welke elementen waar in de woning geplaatst worden. Daarnaast zijn de korte (ver)bouwtijd – 5 maanden – en de toepassing van een residuele berekening (het gebruiken van de aankoop prijs van het pand als sluitpost) succesfactoren bij dit project.



Onderdelen	Uitwerking	Toelichting
Aantal woningen	25	Grondgebonden woningen
Oppervlakte BVO (m ²)	1.585	
Stichtingskosten	€ 2.749.000	Waarvan €958.000 voor verwerving (€ 600/ m ² BVO)
Stichtingskosten per m ² BVO	€ 1.730	Waarvan bouwkosten € 996/ m ² BVO. Aanneemsom in uitraag € 700/m ²
Onderhoudskosten per jaar	€ 34.375	Conform interne norm
Beheerkosten per jaar	€ 33.725	Conform interne norm, inclusief belastingen
Huuropbrengsten per jaar	€ 173.400	Prijspeil 2013 (€ 587/ vhe)

Schaalvoordelen

In kantoorgebouwen kan vaak een groot aantal bewoners worden gehuisvest. Dat levert schaalvoordelen op. Bij het project De Studio in Amsterdam werden in het voormalige Gemeenschappelijk Administratiekantoor (GAK) 600 woningen voor jongeren gerealiseerd. Door het schaalvoordeel bij dit grote volume, kon extra worden geïnvesteerd in milieumaatregelen om de geluidsbelasting terug te dringen.

Innovatief denken

Transformatie van leegstaande panden vraagt om maatwerk. En maatwerk vraagt om creativiteit en flexibiliteit in de aanpak van het project. Denken buiten de bestaande kaders kan leiden tot aanzienlijke kostenbesparingen en verrassende uitkomsten. Zo werden bij het ACTA-complex in Amsterdam (450 woningen) de kosten beperkt doordat bewoners zelf zorgden voor de afbouw en het beheer van de woningen. Een andere manier om te zorgen voor een succesvolle transformatie, is om de toekomstige huurders al in een vroeg stadium te betrekken bij de planvorming. In Nieuwegein heeft een klankbordgroep van bewoners bijvoorbeeld geleid tot woningen op maat in een gemakkelijk te verhuren gebouw.

Transformatie in de praktijk

	BVO [m ²]	Woningen [aantal]	Stichtingskosten [euro]	Onderhoudsk./jaar	Beheerk./jaar	Huuropr./jaar
Brinkwal, Nieuwegein	1.585 m ²	25	€ 2.749.000	€ 34.375	€ 33.725	€ 173.400
Einsteinbaan, Nieuwegein	4.330 m ²	50	€ 5.485.000	€ 68.750	€ 67.450	€ 336.400
ACTA, Amsterdam	20.000 m ² woningen 7.000 m ² bedrijfs- ruimtes	460 woningen + 60 tot 70 be- drijfsruimtes	€ 3.910.000 (= verbouwkosten woningen)	€ onbekend	€ 165.600 (alleen woningen)	€ onbekend
Elsevier, Amsterdam	12.000 m ²	245	€ 17.500.000	€ onbekend	€ onbekend	€ 1.150.000
Olmenhof, Amstelveen	2.500 m ²	95	€ 540.000 (alleen verbouwing)	€ onbekend	€ onbekend	€ 36.000
Koestraat, Middelburg	3.985 m ²	152	€ 4.860.600	€ 70.680	€ 78.480	€ 557.000
Nedinsco, Venlo	9.250 m ²	27	€ 14.392.003	€ 245.135 (excl. BTW)	€ 231.755 (excl. BTW)	€ 654.837
Populier, Schoonhoven	1.600 m ²	22	€ 4.413.000	€ 9.750	€ 6.250	€ 174.000
Italiëlaan, Zoetermeer	5.000 m ²	67	€ 7.752.000	€ 72.500	€ 67.600	€ 142.120
De Hulk, Almere	2.000 m ²	27	€ 5.300.000 (historisch bezit)	€ onbekend	€ onbekend	ca € 17.500

Aanbevelingen

- Transformeer slim: iedere situatie is anders (en wordt niet alleen bepaald door exploitatieberekeningen)
- Regisseer de opdracht voor aanbesteding en bouw. Probeer niet alles op voorhand te detailleren.
- Benut bestaande kwaliteiten en materialen van het gebouw.
- Bepaal de aankoopssom van vastgoed op basis van verwachte kosten (residueel rekenen).
- Werk bij aankoop, planvorming en vergunning nauw samen met de gemeente.
- Betrek waar mogelijk de toekomstige bewoners bij het ontwerp en/of het beheer van het gebouw.

Verwijzingen en publicaties

- Deze factsheet is grotendeels gebaseerd op de uitkomsten van het onderzoek "Slim transformeren". Een onderzoek over transformatie naar sociale huurwoningen door corporaties uitgevoerd door DSP in opdracht van het ministerie van BZK (2014). De rapportage is na publicatie te vinden op de website van het Expertteam Transformatie (zie onder).
- Website van het Expertteam Transformatie met o.a. de Toolbox Transformatie (2013/2014) (Transformatie en Ruimtelijke ordening, Bouwbesluit 2012, Geluid, Belasting en Duurzaamheid) en de database met goede voorbeelden:
www.rvo.nl/transformatie
- Duurzame transformatie van kantoren en woonruimte, Arcadis (2013). Onderzoek naar duurzaamheidsoverwegingen bij transformatie:
www.rvo.nl/sites/default/files/2013/10/Duurzame%20transformatie%20van%20kantoren%20naar%20woningen.pdf
- Website Regeling Vermindering Verhuurderheffing:
www.rvo.nl/subsidies-regelingen/regeling-vermindering-verhuurderheffing
- Juweeltjes van Herbestemming, 17 parels in de stad. S. Gelinck/SBR (2014)
- Boek over de maatschappelijke meerwaarde van herbestemmen (alleen verkrijgbaar in gedrukte versie).
- Transformatiewijzer, van kantoor naar woonruimte. Perspectief, financiën en regelgeving. SBR (2008)
- Transformatie kantoren gaat niet vanzelf. Onderzoek naar onorthodoxe maatregelen in tien cases. S. Gelinck/ J.B. Benraad (2011)
www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2011/10/11/transformatie-kantoren-gaat-niet-vanzelf.html
- Wonen op de zaak - Transformeren van kantoren in woningen. VROM (2006)
www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2006/03/01/wonen-op-de-zaak-transformeren-van-kantoren-in-woningen.html

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0)88 042 42 42
E transformatie@rvo.nl
www.rvo.nl/transformatie

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | december 2014
Publicatie-nr RVO-034-1401/FD-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO.nl werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO.nl is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.