

Leegstaande kantoren oplossing voor woningnood?

# WONEN OP DE ZAAK



In Nederland staan veel kantoren leeg. En er is een grote krapte op de woningmarkt. Een en een is twee, zou je zeggen. Bouw die kantoorpanden om tot appartementencomplexen. Maar zo eenvoudig is het niet.

Tekst Anna Roelofs Fotografie Marc van der Kort

De voordelen liggen voor de hand. Het ombouwen van kantoorpanden kost minder dan slopen en helemaal opnieuw beginnen. De buurtbewoners – meestal voorstanders van behoud van oorspronkelijke bouw – protesteren minder of helemaal niet. Maar het levert vooral veel, heel veel vierkante meters extra woonruimte op en dat is in Nederland wel wat waard. Ook het grote nadeel ligt voor de hand: een kantoorgebouw levert in principe veel meer op dan een woongebouw. De eigenaren van leegstaande kantoorpanden wachten dus liever op het aantrekken van de markt, dan dat zij hun bezit ombouwen tot woningen.

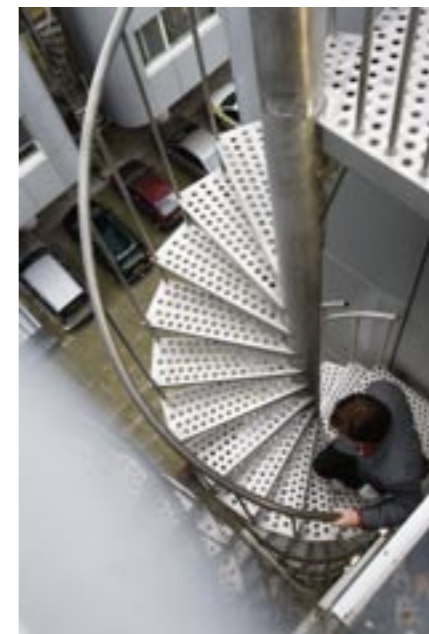
## 15% STRUCTURELE LEEGSTAND

In Nederland zijn door die terughoudendheid sinds 1990 nog maar relatief weinig – zo'n 4.500 – woningen gerealiseerd in leegstaande kantoorgebouwen. En dus staat er verspreid over het land nog altijd meer dan 6 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg.

De leegstand is over het algemeen geconcentreerd op bepaalde locaties die gewoon niet zo populair zijn. Tegelijkertijd worden er ook kantoren bijgebouwd op locaties die wel in trek zijn. Gevolg daarvan is dat zeker 15% van de leegstand structureel is; ook omdat de manier waarop wij tegenwoordig het werk organiseren – met minder personeel, en meer outsourcen, flexwerken en thuiswerken – gewoonweg minder ruimte nodig heeft. Voor het teveel aan vierkante meters moet een andere oplossing komen.

## AMSTERDAM

Een miljoen vierkante meter lege kantoorruimte is te vinden in Amsterdam. En juist daar is ook de krapte op de woningmarkt het grootst, vooral onder koopstarters. De gemeente Amsterdam erkent deze onbalans en heeft in 2006 Cor Brandsema aangesteld als 'kantorenloods'. Aan Brandsema de lastige taak de eigenaren van al die lege panden ervan te overtuigen dat zij een nieuwe functie voor hun bezit moeten zoeken. "Voor ongeveer 40 procent van die kantoren is ook in de toekomst waarschijnlijk geen huurder te vinden. Dus daar moet iets anders voor bedacht worden. Het kan inderdaad interessant zijn er woningen van te maken, maar er is in Amsterdam ook behoefte aan meer hotels en aan plaatsen waar de creatieve sector terecht kan."



## TOP 3 MEESTE LEEGSTAANDE KANTOREN PER GEMEENTE

|         | 2004  | 2005  | 2006  |
|---------|-------|-------|-------|
| Diemen  | 26%   | 21,5% | 26,3% |
| Gouda   | 13,7% | 21,4% | 22,3% |
| Woerden | 19%   | 25,8% | 22,1% |

## TOP 3 MINST LEEGSTAANDE KANTOREN PER GEMEENTE

|                | 2004  | 2005 | 2006 |
|----------------|-------|------|------|
| Hilversum      | 6,9%  | 8,9% | 4,9% |
| Heerenveen     | 11,7% | 8,1% | 4,7% |
| Smallingerland | 15,5% | 6,9% | 3,4% |

## GEMIDDELDE LEEGSTAND KANTOREN IN NEDERLAND

|      |       |
|------|-------|
| 2004 | 12,1% |
| 2005 | 13,8% |
| 2006 | 12,5% |

(Bron: DTZ Zadelhoff)



## VAN MEERVESTEN NAAR HQ023

Een van de kantoreigenaren die zich wel aan een transformatieproject heeft gewaagd, is Bouwmaatschappij Verwelius. De Amsterdamse projectontwikkelaar bezat twee identieke kantoorgebouwen in Hoofddorp, Meerveste I en II. Een van de twee panden wordt al jaren zonder problemen verhuurd, maar het andere stond langere tijd leeg. Omdat zowel het gebouw als de locatie (onder de rook van Amsterdam, dichtbij het NS-station, busstation en luchthaven Schiphol) geschikt bleken voor wonen, werden er plannen gemaakt voor appartementen in het starterssegment. Het oorspronkelijke plan was het complex om te bouwen tot huurwoningen voor jongeren. Maar dat plan werd in een vroeg stadium aangepast. Meerveste I werd uiteindelijk HQ023, een appartementen-complex van relatief kleine en betaalbare koopwoningen, echte starterswoningen dus. De architect die het oorspronkelijke kantoor ontwierp, tekende ook voor de zestig appartementen van HQ023 – Head Quarter in combinatie met het kengetal van Hoofddorp: 023. En ze waren in een paar maanden tijd alle zestig verkocht. "We hadden zo dicht bij Schiphol meer werknemers van de luchthaven verwacht", vertelt Matthijs Volker van Verwelius. "Maar het project trok allerlei verschillende mensen die graag op een centrale plek wilden wonen, dicht bij het openbaar vervoer. Wat de kopers gemeen hadden, is dat ze allemaal vrij jong waren: gemiddeld 27 jaar. Het doel om starters aan een woning te helpen, is dus behaald."

## ADEMRUIMTE

Dat HQ023 zo dicht bij het openbaar vervoer van Hoofddorp ligt, is een pluspunt. Maar in veel gevallen is de locatie van leegstaande kantoren juist een reden waarom ze juist niet geschikt zijn voor bewoning. Brandsema: "In bijvoorbeeld het Teleport-gebied rond NS-station Sloterdijk staan nogal wat kantoorpanden leeg. Maar in de omgeving van Sloterdijk is veel overlast van het spoor en de ring A10. Daar moet eerst een oplossing voor komen voor er een nieuwe bestemming aan het gebied gegeven kan worden. En dan nog is de vraag of een woonbestemming haalbaar of zinvol is." Toch ziet Brandsema in het transformeren van kantoorgebouwen wel een oplossing voor de krapte op de Amsterdamse woningmarkt. Het zou verlichting kunnen brengen.

# GRATIS NOKIA 6300 T.W.V. €249,- NU MET RUIM €240,- GRATIS BELTEGOED

## Zeer exclusieve lezersaanbieding

Nu slechts  
**€9,95**  
per maand

### NOKIA 6300

- 2 MEGAPIXEL CAMERA
  - FM STEREO RADIO
  - MP3 SPELER
  - VIDEOPELER
  - SUPERDUN 11,7MM
  - STEREO HEADSET
  - INCL. GRATIS BLUETOOTH SET
- T.W.V. € 29,95



Orange heeft wederom speciaal voor u een unieke aanbieding samengesteld. U ontvangt de Nokia 6300 t.w.v. € 249,- namelijk gratis en u ontvangt 24 maanden lang iedere maand € 20,- beltegoed waar u slechts € 9,95 per maand voor betaalt. In totaal bedraagt uw voordeel meer dan € 530,-

Bij Orange zitten alle kosten in de bundel, dit geldt ook voor bellen en sms'en vanuit het buitenland. Ook uw vooraf aangegeven Sms voordeelbundel gaat uit uw beltegoed. Bij Orange hoeft u geen hoge bundel te nemen voor lage tarieven.

Orange biedt u de service om een waarschuwings-sms te ontvangen op het moment dat u uw maandbedrag overschrijdt. U kunt nu ook kiezen wanneer u het abonnement wilt laten ingaan. Dat kan tot zelfs 3 maanden later.

Wilt u gebruik maken van deze aanbieding en uw eigen nummer behouden, dan is dit geen enkel probleem. Nummerbehoud is een gratis service van Orange.

Bij aflevering betaalt u eenmalig slechts € 25,- voor het welkomstpakket. Hiervoor ontvangt u niet alleen de simkaart maar ook nog eens € 10,- extra beltegoed.

orange™

Deze actie is geldig zolang de voorraad strekt.

**GRATIS bellen en bestellen 0800-0188**  
**Of ga naar: orange.3bm.nl/mobiel**

## KANTORENLOODS BRANDSEMA: 'VOOR ONGEVEER 40 PROCENT VAN DE KANTOREN IN AMSTERDAM IS OOK IN DE TOEKOMST GEEN HUURDER TE VINDEN'

### DUBBELE FUNCTIE

Ook al zijn niet alle kantoorpanden geschikt om tot appartementen om te bouwen; er zijn er ook een paar die zich er juist bij uitstek voor lenen: het oude GAK-gebouw in Bos en Lommer bijvoorbeeld. Brandsema: "Het zou mooi zijn als de gemeente daar haar nek voor zou willen uitsteken." Ook functiemenging kan een oplossing bieden. "Er begint steeds meer interesse te komen in het combineren van wonen en werken, bijvoorbeeld door kleine bedrijfjes aan huis. We zijn een beetje af van die strikte scheiding tussen wonen en werken." Volker denkt hier toch iets genuanceerder over, ook al heeft zijn werkgever Verwelius hier successen mee behaald. "Een kantoorpand moet vaak heel ingrijpend aangepast worden, voor het aan alle eisen voor bewoning voldoet. Om maar eens wat te noemen: er moet voldoende daglicht zijn, er moeten maatregelen genomen worden tegen fijnstof, geluidsoverlast van buiten naar binnen én tussen de appartementen onderling. Dat is een gecompliceerde opgave, maar het is niet onmogelijk. En dan hebben we het nog niet eens gehad over een goed en aantrekkelijk ontwerp van de appartementen. Niet ieder gebouw leent zich ervoor."

### LOCATIE

De gunstige locatie was voor veel mensen een belangrijke reden om een appartement in het complex te kopen. In drie minuten loop je naar het station en van daar is er een directe verbinding met Schiphol. Het ligt echt heel centraal. Ook ten opzichte van het centrum van Hoofddorp trouwens, dat is ook maar een paar minuutjes lopen." Nadelen van wonen aan het spoor en nog vlak bij de snelweg ook, ziet Raphaël niet echt. "Het ligt er natuurlijk aan waar je zit. Ik kijk zelf uit op een weiland met schapen, dus als ik ergens geluidsoverlast



Het appartement van Raphaël Kriek is 50 m² en had een marktconforme prijs.

### RAPHAËL KRIEK WOONT IN HET VOORMALIGE KANTOORPAND HQ023: 'S AVONDS IS HET HIER UITGESTORVEN'

Raphaël Kriek was er vroeg bij met het kopen van een huis. Hij is 22 jaar oud en de trotse eigenaar van een appartement in HQ023 - bovendien is hij de voorzitter van de VvE. "Waarom niet? Ik heb een vaste baan en ik wil graag vermogen opbouwen. Huren vind ik echt zonde van mijn geld." Via via hoorde hij over HQ023. "Ik was op zoek naar nieuw- of vernieuwbouw, en had mensen in mijn omgeving gevraagd om voor me uit te kijken. Mijn vader wees me uiteindelijk op deze appartementen. De appartementen waren goed geprijsd en het complex ligt ook heel gunstig voor mijn werk in Aalsmeer. Het was voor mij een ideale oplossing."



van zou moeten hebben, zou het geblaat zijn. Aan de andere kant kijken ze uit op het spoor en dat heeft eigenlijk ook wel wat: vooral 's avonds met al die lichtjes. Bovendien is er ook rekening gehouden met treinverkeer bij de verbouwing; het pand is extra geïsoleerd om geluidsoverlast te voorkomen."

### GEZELLIG?

Wonen op een bedrijventerrein met de Belastingdienst als buurman? Dat klinkt niet erg gezellig. "Wij zijn de enigen die hier wonen, verder zijn er in de buurt alleen maar bedrijfspanden. Dus 's avonds is het hier uitgestorven." Voor de sociale contacten zijn de bewoners van HQ023 in ieder geval deels op elkaar aangewezen. Prima, vinden de meesten, want er is een goed onderling contact. "Het is misschien niet in het hele pand zo sterk, maar op mijn verdieping spreken we regelmatig met elkaar af."

Meer informatie over dit onderwerp kunt u vinden op onze website [www.eigenhuis.nl/magazine](http://www.eigenhuis.nl/magazine) en op [www.woneninkantoren.nl](http://www.woneninkantoren.nl)

