

Groeiende kansen voor slim transformeren

Leegstaande kantoorgebouwen zijn er genoeg, nu nog de opdrachtgevers die het aandurven nieuwe bestemmingen te realiseren. Het Rijk zet het Expertteam Transformatie in om het gevoel van urgentie te vergroten en partijen met concrete ideeën te helpen. Op 12 maart wordt het team gepresenteerd, teamlid Margaret Zeeman (directeur Jutphaas Wonen) geeft alvast haar visie. "Ook wij moeten durven loslaten als opdrachtgever."

Door Kees de Graaf (Building Business)



Als woningcorporatie in deze tijd drie transformatieprojecten in drie jaar tijd van de grond trekken: het is niet iedereen gegeven. Margaret Zeeman over de aanleiding om juist deze tak van sport als corporatie te gaan beoefenen: "De trigger was meervoudig. Nieuwegein staat in de top-3 van leegstaande kantoren: wat doe je daarmee? Als corporatie wilden wij daar ook over nadenken. Op dat moment kwam ook de provincie Utrecht in beeld. Zij hebben gefaciliteerd door een onderzoek naar transformatie mogelijk te maken. We hebben de vraag ook aan onze huurders voorgelegd: zagen zij de meeste kansen voor woningproductie in transformatie, nieuwbouw of de overname van een andere corporatie? Verrassend genoeg koos een grote meerderheid voor transformatie." Gevoegd bij een inspirerend artikel dat Zeeman las over het legaliserings-concept' van Hennes de Ridder (TU Delft) en een marktpartij die dat kon realiseren (TransVORM) zag in 2013 het eerste project het licht: een kantoor aan de Brinkwal (een leegstaande tandartschool) dat werd omgebouwd naar 25 starterswoningen. "Laten we klein beginnen, hebben we toen gezegd. Maar het succes smaakte al snel naar meer."

Minieme uitvraag

In 2014 volgde een tweede project, opnieuw met TransVORM dat net als bij het eerste project Plegt Vos met miniem verschil achter zich liet, aldus Zeeman. Ditmaal ging het om de verbouwing

van een kantoorpand aan de Einsteinbaan tot 50 starterswoningen. De voorlopige kroon op het werk gaat binnenkort in uitvoering: kantoorgebouw Bakenmonde dat (wederom met TransVORM) wordt omgebouwd naar 102 appartementen en 4 maisonnettes. Helemaal bijzonder wanneer Zeeman uitlegt dat de 'uitvraag' door haar corporatie slechts 2 a4tjes beslaat: "Ook dat hoort bij het legaliserings-concept. Kwaliteit is leidend, maar verder laten we aannemers zoveel mogelijk vrij." Het aantal eisen is beperkt: duurzaamheidslabel A, onder de 700 euro per m2 transformatie-kosten (exclusief BTW) en materialen in het interieur die goed te onderhouden zijn (een eis vanuit de huurders). De twee genoemde ouwbedrijven profileren zich dus op deze deelmarkt, dat zouden er volgens Zeeman nog wel meer mogen zijn: "Het is jammer dat er niet meer meedoen. Wij willen juist dat de concurrentie in de markt toeneemt; de laatste tijd gaat dat iets beter. De creativiteit willen we uit de markt halen. Aanvankelijk vond de markt dat overigens zelf ook best moeilijk. Zij zagen zich bijvoorbeeld geconfronteerd met woningzoekenden die wij direct aan tafel lieten schuiven. Dat was voor sommigen wel even wennen; zomaar een klant in beeld, die bovendien nog meepraat over het product." Het wennen geldt overigens ook voor de eigen organisatie, aldus de Jutphaas-bestuurder: "Ook onze mensen moesten leren loslaten. Geen dichtgetimmerde verhalen en dikke ordners met programma's van eisen meer."

Kansrijke route

Het hoort volgens Zeeman allemaal bij de omslag waar we nu middenin zitten. En daar horen ook de nodige hobbels bij: "Bij het eerste project liepen we al tegen verschillende overheidsregels aan. De kantoortransformatie die wij voorstonden viel tussen allerlei beleids-categorieën in. En we liepen bijvoorbeeld tegen de integratieheffing aan, die transformatie onaantrekkelijk maakte. Gelukkig is die er door het Rijk op een gegeven moment afgehaald. Daarnaast hadden we de gemeente Nieuwegein aan onze zijde, die maximaal wilde ondersteunen." In het veld merkt Zeeman nog wel de nodige scepsis wanneer zij het verhaal over de transformaties vertelt: "Er zitten al snel 'ja maar' types in de zaal. Maar inmiddels hebben we het nodige bewijsmateriaal waarmee we aan kunnen tonen dat dit een kansrijke marsroute is. Ook in andere gebouw-typen kun je hiermee aan de slag: zorgvastgoed, winkels, kerken. Zeker in gemeenten waar de focus ligt op binnenstedelijk gebied, zoals hier in Nieuwegein. Bewoners onderschrijven dat overigens ook: zij zien graag dat bestaande gebieden worden aangepakt en het groen rond de stad open blijft. En de toenomen leef-baarheid rond de aangepakte complexen is natuurlijk ook een winstpunt. Mensen durven er 's avonds weer gewoon langs te lopen."

Korte processen

Een niet onbelangrijke pré in deze tijd is dat Jutphaas Wonen de eerste twee transformaties kostendekkend heeft kunnen uitvoeren, zonder onrendabele top derhalve. Bij het derde project was Jutphaas Wonen al voor 21% eigenaar en heeft zij zelf een deel af moeten schrijven. In dit project wordt daarom ook een aantal woningen voor senioren gerealiseerd. Zeeman over dit aspect: "We hebben een maximale huurprijs vastgesteld en zijn van daaruit gaan rekenen. Tegen de eigenaren/beleggers van de kantoorpanden hebben we gezegd: jullie moeten afwaarderen, anders gaan we door naar het volgende pand. Daar bleek men gevoelig voor. Voor een belangrijk deel hebben we woningen met een huurprijs onder de 600 euro per maand kunnen realiseren. En dan reken ik nog niet het deel van de verhuurders-heffing mee dat we terugkrijgen omdat we dit soort projecten realiseren." De extreem korte bouwperiode – in maart een gebouw aankopen en in november de eerste sleutel uitreiken – helpt uiteraard ook om kosten laag te houden. Zeeman hoopt dat andere corporaties het voorbeeld gaan volgen: "Niet iedere corporatie blijkt nog gecharmeerd van het concept. Je hebt bijvoorbeeld een minder grote project-ontwikkelingsafdeling nodig. Wij hebben daar geen problemen mee, maar sommige directeurs ontlenen daar hun status aan. Ik ga in ieder geval met het Expertteam onze ervaringen zoveel mogelijk promoten."

Meer weten?

Op 12 maart organiseren ministerie BZK, Aedes, VNG, DSP en RVO.nl het seminar 'Slim Transformeren'. Deelname is niet meer mogelijk vanwege grote belangstelling; belangstellenden kunnen wel op een wachtlijst worden geplaatst.

Op de website van RVO.nl zijn een onderzoeks-rapport en een factsheet over slim transformeren te downloaden.

www.vorm.nl www.transvorm.info www.jutphaas.nl