

## **Tijdelijke transformatie van leeg vastgoed is een goed alternatief!**

Platform 31 / Vera Beuzenberg / 18-08-2015

**Overal wachten lege kantoren, bedrijfshallen, winkels en scholen op een nieuwe functie, maar vaak gebeurt er niets. In de tussentijd is tijdelijke transformatie een goed alternatief. Dat kan allemaal relatief eenvoudig en snel. Tijdens de startbijeenkomst van het traject ‘Tijdelijke bewoning van leeg vastgoed met tijdelijke contracten’ vertelde Jean Baptiste Benraad, lid Expert Team Transformatie van het ministerie van BZK en de VNG, vol passie over de wereld van tijdelijke transformatie. Al snel werd duidelijk dat er veel meer mogelijk is dan de meesten van ons voor ogen hebben. We moeten ons niet laten leiden door belemmeringen, wel denken in mogelijkheden en daarbij soms creatief handelen!**

### **Transformatie heeft de toekomst**

In 2020 zal het aantal huishoudens in Nederland met 500.000 zijn gegroeid, veelal alleenstaanden. Ook het groeiende aantal vergunninghouders vraagt om woonruimte. Het woningtekort zal verder oplopen, daarom is meer huisvesting noodzakelijk. Tegelijkertijd, staat er overal vastgoed leeg, maar dit is nog niet geschikt om in te wonen. De Rijksbouwmeester van Nederland, Frits van Dongen, verkondigt dat Nederland grotendeels is uitgebouwd en we onze weg veel meer moeten vinden in (tijdelijke) transformatie.

### **Voordelen boven nieuwbouw**

Transformatie heeft voordelen ten opzichte van nieuwbouw, vertelde Jean Baptiste Benraad. Er kan al veel. Op basis van de Crisis- en Herstelwet mag de functie van een gebouw tot 10 jaar afwijken van de bestemming. Hiervoor zijn geen extra milieuonderzoeken nodig, waardoor de procedure voor de omgevingsvergunning al binnen 8 weken kan worden doorlopen. Een ander voordeel is de dikwijls lage aankoopprijs, die soms gelijk aan de grondprijs: wat moet je anders met het gebouw? Zeker als het cultuurhistorische waarde heeft. Tot slot maakt de huidige leegstandswet tijdelijke verhuur voor 10 jaar mogelijk.

### **Gebouw als uitgangspunt**

Een belangrijk verschil met nieuwbouw is dat het gebouw als uitgangspunt genomen moet worden en niet het programma van eisen. Het begint bij de kwaliteiten van het gebouw, dan de doelgroep en dan de plattegrond. “Maak gebruik van de ‘cadeautjes’ die het pand heeft, zoals een kantine of grote hal”, aldus Jean Baptiste Benraad. De buitengevel is bij tijdelijke transformatie minder relevant. Verleid als eigenaar de marktpartijen door middel van een quickscan die laat zien wat er mogelijk is en welke opbrengsten dit kan genereren.

### **Kansen tijdelijke transformatie**

Tijdelijke transformatie biedt kansen voor tijdelijke bewoning voor allerlei groepen onder wie urgenten en vergunninghouders:

- 1 Het levert betaalbare huisvesting.
- 2 Woningen kunnen binnen korte tijd beschikbaar zijn.
- 3 Een rendabele investering is mogelijk, want tijdelijke transformatie stelt minder eisen.
- 4 Garantie van tijdige ontruiming bij wijzigende omstandigheden; de oude bestemming kan gehandhaafd blijven.
- 5 Door flexibele woningen kan het gebouw snel aangepast worden bij wijzigende

- behoefte.
- 6 Minder leegstand zorgt voor een aangename leefomgeving.
  - 7 De nieuwe bewoners (urgenten, vergunninghouders, starters, anderen) kunnen via de aannemer desgewenst meebouwen aan hun eigen woning. Daardoor leren ze een vak en raken ze betrokken bij de maatschappij.
  - 8 Reguliere woningzoekenden worden niet verdrongen.

### **Gezamenlijk traject**

Platform31 organiseert het traject 'Tijdelijke bewoning van leeg vastgoed met tijdelijke contracten'. Doel is om (tijdelijk) meer woningen te creëren in lege gebouwen als antwoord op de groeiende vraag naar huisvesting door o.a. vergunninghouders. Tijdelijke transformatie vult het gat op tussen dure en ingrijpende verbouwingen, en niets doen. De groep deelnemers is één keer voor de zomer bijeen geweest, en komt in de tweede helft van 2015 nog enkele keren bij elkaar. Telkens worden thema's belicht, zoals exploitatie en beheer, tijdelijke huurcontracten, voorbeelden van verbouwingen, etc. *Deelnemende partijen: gemeenten Haarlemmermeer, Haarlem, Rotterdam, Maastricht, Tilburg, Ede, Delft, Amersfoort, Den Bosch, Woningcorporatie Zayaz, Ministerie van BZK, Rijksvastgoedbedrijf.*

### **Meer informatie**

Tijdelijke bewoning met tijdelijke contracten

Contact: Vera Beuzenberg

06 83 17 13 69 – [vera.beuzenberg@platform31.nl](mailto:vera.beuzenberg@platform31.nl)