



Politiek pagina 2

Fiscale prikkels kunnen huiseigenaren overhalen hun woning te laten voldoen aan de normering van het **energielabel**.

Economie pagina 4

De **woningmarktcrisis** heeft de bouw een nieuw dieptepunt bezorgd: van de actieve woningbouwers is vergeleken met vóór de crisis nog maar een derde over.

Economie pagina 5

Bij **BVP-projecten** gaat de opdrachtgever op zoek naar de hoogste waarde voor de laagste prijs. Maar dat maakt een beoordeling niet subjectief.

Techniek pagina 6

De tijd komt dat elke aannemer een **robot** heeft. Dat is de overtuiging van Corné Henselmans.

Donderdag 6 maart 2014 / Dagblad voor de bouw / nummer 43

109 Bouwberichten 8 Aanbestedingen

LEEGSTAND VASTGOED

HERBESTEMMING

Leegstand: vijftien keer de Zuidas

40 miljoen vierkante meter aan gebouwen ongebruikt

Mario Silvester

Den Haag - Ruim 40 miljoen vierkante meter vastgoed wordt momenteel niet gebruikt. De leegstaande gebouwen, waaronder woningen, kantoren, zorgpanden en winkels hebben bij elkaar opgeteld een oppervlakte van zo'n vijftien keer het Amsterdamse kantorengedebied de Zuidas.

Dat blijkt uit een inventarisatie van Cobouw. Woningen vormen het grootste deel van het leegstaande vastgoed. Jaarlijks worden gemiddeld zo'n 350.000 woningen niet gebruikt, dat wil zeggen een vloeroppervlakte van ruim 26 miljoen vierkante meter. Behalve woningen staat 8,3 miljoen vierkante meter kantoorvloer leeg, evenals 4 miljoen vierkante meter zorgvastgoed. Verder wacht 1,75 miljoen vierkante meter winkelvloer op ingebruikname. De berekening is gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek, de Nederlandse Vereniging van Makelaars, de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur en onderzoeksbureau Locatus.

De feitelijke leegstand is overigens hoger dan hierboven geschetst. Dat komt doordat van een aantal typen vastgoed geen exacte gegevens bekend zijn. Volgens Roeland Kimman, woordvoerder van de Nederlandse Vereniging van Makelaars, wacht een



Herbestemming in Nieuwegein: Van leperen verbouwt een leegstaand kantoorpand tot appartementencomplex. Foto: Ton Borsboom

forse maar niet precies bekende hoeveelheid agrarisch vastgoed op een nieuwe bestemming. Daarnaast is er grote, maar eveneens niet exact bekende, leegstand op het gebied van religieus erfgoed zoals kerken en kloosters, zo meldt MV Vastgoed uit Hilversum dat hiernaar onderzoek deed. De leegstandsorkaan is nog lang niet uitgeraasd, stellen verschil-

lende deskundigen. Onderzoek van de organisatie Bouwstenen voor Sociaal en het ministerie van Binnenlandse Zaken wijst uit dat de komende vijftien jaar 20 miljoen vierkante meter maatschappelijk vastgoed, zoals scholen en zorgcentra, overbodig wordt. Daarnaast verwacht Alterra, het onderzoeksinstituut van de universiteit van Wageningen, dat het komende

decennium 30 miljoen vierkante meter aan schuren en stallen vrijkomt. Verder worden binnen vijf à acht jaar ongeveer 1500 kerken gesloten, vooral in kleinere gemeenten. Uitgaande van een gemiddelde vloeroppervlakte van 500 vierkante meter per godshuis, betekent dit een stijging van het leegstandsareaal met nog eens 750.000 vierkante meter.

Volgens Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland, is het voor bouwbedrijven geen probleem om aan de slag te gaan met het ombouwen van leegstaand vastgoed. Verhagen stelt vast dat de bouwsector op werk wacht en graag bereid is de herbestemmingsopgave op te pakken.

> PAGINA 3: 'VERBOUWEN DUURDER DAN LEEGSTAND'

ADVERTENTIES

BAV
Bouw & Agri Vakdagen

Ruim 100 standhouders - uit de agrarische sector, de bouwwereld en aanverwante branches - presenteren zich tijdens de Bouw & Agri Vakdagen in Lunten. De moeite van een bezoek meer dan waard! Veel noviteiten, veel persoonlijke contacten en veel beursvoordeel. En...voor de inwendige mens zijn alle faciliteiten aanwezig. Welkom tijdens de BAV!

WOE 26 MAART 2014
VAN 18.00-22.00UUR

27 & 28 MAART 2014
VAN 13.00-22.00UUR

MANEGE 'LUNARUITERS'
KLOMPERWEG - LUNTEREN

Alle informatie:
[WWW.BOUWENAGRI.NL](http://www.bouwenagri.nl)

Kijk voor beursdeelnemers en meer info op de website.

De BAV wordt mede mogelijk gemaakt door: Hardeman | Van Harten BV en Bouwbedrijf Osnabrugge BV.

FINANCIERING

'Nationale Investeringsinstelling eind dit jaar operationeel'

Den Haag - De Nationale Investeringsinstelling (NII) en de Nationale Hypotheekinstelling (NHI) kunnen eind dit jaar operationeel zijn. Dat verwacht APG-directeur Tjerk Kroes, de trekker van dit dossier bij de Actieagenda Bouw. Volgens hem zijn belangrijke hobbels inmiddels geno-

men. "Met de Europese Commissie zijn we flink opgeschoten. De belangrijkste zorg van de Commissie is de mededinging. Misschien, zo is de vrees, zullen de initiatieven vooral een voordeel opleveren voor die partijen die nu al ruim op de Nederlandse hypotheekmarkt aanwezig zijn. Maar

het lijkt erop dat we de plannen zodanig kunnen bijstijven dat Europese toestemming dichtbij komt", aldus Kroes.

Het doel van beide instellingen is nog steeds om institutionele beleggers bij de financiering van woningen te betrekken.



STERREWAARD BAKSTEEN

RIJSWAARD BAKSTEEN
Steen. Vold. Steen goed!

Rijswaard Baksteen
De Rijswaard 2 5308 LV Aalst (Gld.)
T 0418 - 552221 F 0418 - 552900
E info@rijswaard.nl | www.rijswaard.nl

Aalster Bont / HV EF

BOUWDROGING HUREN?

ANDREWS SYKES
KLIMAATVERHUUR

andrewssykes.nl
0800 5 200 200

De komende decennia komt 50 miljoen vierkante meter vastgoed beschikbaar

ACHTERGROND Leegstand

HERBESTEMMING

‘Verbouwen duurder dan leegstand’

< VERVOLG VAN PAGINA 1
Nederland kampt met een enorme leegstaand van vastgoed. Bijna twee keer de oppervlakte van de Zuid-Hollandse gemeente Leiden staat leeg. De bouw is klaar om de herbestemmingsopgave aan te pakken, constateert Bouwend Nederland-voorzitter Maxime Verhagen.

Mario Silvester



Het kantinegebouw op het ENKA-terrein in Ede wordt opgeknapt. Het krijgt een nieuwe functie in een woonwijk. Foto: APA/Jorrit Knuvelder

Een oplossing van het probleem is niet in zicht, zo laten deskundigen weten. De bouwsector heeft werk nodig en aannemers zijn graag bereid hun bedrijfsvoering aan te passen als het verbouwen van bestaand vastgoed dat vereist, zegt Verhagen. Een positief signaal waarbij hij aantekent dat kantoorontwikkelaars in het verleden geen rekening hielden met de mogelijkheid kantoorgebouwen een andere functie te geven. Dat maakt het veelal lastig ze te verbouwen tot bijvoorbeeld woningen.

Gert Visser van advies- en ingenieursbureau Movares bevestigt dat. Als organisator van het Festival Leegstaand Vastgoed dat maandag in Den Bosch wordt gehouden, verdiepte Visser zich intensief in de leegstandsproblematiek. Zijn conclusie luidt dat ongeveer 30 procent van de leegstaande kantoren niet geschikt is voor herbestemming. Sloop is de beste oplossing. Niettemin blijft er dan volgens Visser nog genoeg leegstaand vastgoed over om de volledige woningbouwbehoefte onder te brengen.

Gemeenten hebben voldoende kennis in huis om herbestemming in goede banen te leiden, merkt hij op. Als voorbeeld noemt hij Den Bosch dat actief eigenaren van leegstaand vastgoed benadert om hun bezit een nieuwe bestemming te geven. De gemeente zelf stelt zich uiterst flexibel op bij het aanpassen van bestemmingsplannen. Een gemeentelijke contactpersoon leidt de ontwikkelaar langs de ambtelijke haken en ogen. “Hoe langer vastgoed

leegstaat, hoe groter de kans op verloedering en waardedaling. Een actief gemeentebestuur draagt er toe bij om dit te voorkomen.”

De medewerking van veel gemeenten ten spijt, gaat het ombouwen van kantoorvastgoed tot bijvoorbeeld woon- of winkelruimte niet zomaar. Aannemer René Kesselaar uit Alkmaar waarschuwt dat herbestemming bots op een enorme hoeveelheid overheidsregels. “Verbouwen is vaak duurder dan leeg laten staan”, zegt hij. “Een vastgoedeigenaar vraagt zich dan al snel af of zijn investering wel voldoende rendement geeft.” Toch hoeft het herbestemmen van een gebouw niet per definitie een enorme opgave te zijn, legt hij uit. Hij wijst op de zogeheten *box-in-a-box*-constructie (zie kader) waarmee als het ware een gebouw in een gebouw wordt geplaatst. Zo kunnen bijvoorbeeld binnen een fabriekshal of een kantoorgebouw relatief snel en voordelig woningen worden gecreëerd.

Een goede ontwikkeling, vindt Kesselaar. Desondanks benadrukt hij dat het ombouwen van een kantoorpand voor de vastgoedeigenaar veelal meer kosten met zich mee brengt dan het accepteren van een aantal jaren leegstand. Hetzelfde geldt voor bijvoorbeeld woningen in stadscentra die boven winkels zijn gelegen. Het bewoonbaar maken van zulke panden kan meestal pas na forse en dus dure verbouwingen omdat de etages alleen via de winkel te bereiken zijn.

Nog moeilijker is het om religieus erfgoed, zoals een kerk, een nieuwe bestemming te geven, zegt Martin Gemmink, vastgoedconsultant van MV Vastgoedadvies in Hilversum en gespecialiseerd in dit type gebouwen. “Vooral omdat het gaat om monumentale bouwwerken waarmee je niet zomaar alles kunt doen. Het grote aantal kerken dat vrijkomt is dan ook een manifest probleem.” En dat is niet het enige obstakel dat hij tegenkomt tijdens zijn werk. Het is ook moeilijk om voor schoolgebouwen een andere bestemming te vinden. “Weliswaar is het overheidsbeleid om scholen met een beperkt aantal leerlin-

gen te sluiten voorlopig van de baan”, zegt hij. “Niettemin verwacht ik problemen. Veel van dat soort schooltjes staat in kleine gemeenten en die stromen leeg. Daar staan wezenlijke veranderingen op stapel. Ik verwacht dat leegstand van schoolgebouwen daar de komende jaren flink gaat groeien.” Toch is dat probleem klein vergeleken met de problematiek op het platteland. Daar komt de komende twintig jaar 30 miljoen vierkante meter agrarisch vastgoed leeg te staan. Het is geschikt voor uiteenlopende soorten hergebruik, zegt Edo Gies, senior onderzoeker Dynamiek Ruimtegebruik van onderzoeksinstituut Alterra. Van bedrijfsruimte en opslagplaats tot en met woningen. Die mogelijkheden zullen niet tot in het uiterste worden benut, denkt Gies. Hij gaat er vanuit dat over twintig jaar zo'n 15 miljoen vierkante meter agrarisch vastgoed leeg zal staan. De vooruitzichten voor andere gebouwtypen zijn weinig beter. Hoe groot het aantal leegstaande kantoren en woningen tegen die tijd zal zijn, is vooralsnog niet ingeschat. Een eenvoudige rekensom leert echter dat los van de ontwikkelingen op de kantoren- en woningmarkt de komende decennia in totaal 50 miljoen vierkante meter maatschappelijk en agrarisch vastgoed voor een nieuwe bestemming beschikbaar komt.

ADVERTENTIE

Hijskraan nodig?
Bel:

BKTF

BV KRAANBEDRIJF B.K.F.

088 - 253 0 253
www.hijskraan.nl

ANDERE FUNCTIE

Dirk van der Ven, directeur van Connex Innovations en bedenker van het *box-in-a-box* systeem, wijst erop dat zijn product zich vooral leent voor panden die tijdelijk een andere functie moeten krijgen. “Het is ontworpen voor leegstaande fabriekshallen, maar het kan ook worden toegepast in kantoorgebouwen. We bouwen het op en als de vastgoedeigenaar zijn pand verhuurt of verkoopt, halen we het weg en kan het opnieuw worden gebruikt. We zijn daarover met verschillende partijen in onderhandeling.”