

Grote besparingen bereikbaar door innovatieve aanpak leegstand

11-10-2013 11:46

De eerste positieve tekenen van herstel van de Nederlandse woningmarkt zijn al zichtbaar. Dat toonde woningmarktprofessor en gastspreker Peter Boelhouwer (foto rechts) aan op het [zesde Camelot Jaarsymposium 'Actuele ontwikkelingen in Leegstand'](#) vorige week. De lage rente, de toename van het aantal uitgebrachte hypotheekoffertes en de voorzichtige stijging van het aantal koopwoningtransacties zijn volgens Boelhouwer de eerste tekenen van herstel.

Boelhouwer was één van de gastsprekers die met een interessante boodschap naar Amsterdam kwam. Hij was door gastheer Camelot uitgenodigd om zijn visie over de stand van zaken in de Nederlandse woningmarkt te komen vertellen. De locatie van het symposium van leegstandsadviseur Camelot kon niet treffender worden uitgekozen: Toren Overhoeks pal tegenover het Centraal Station van Amsterdam. Het is een mooi voorbeeld hoe een leegstaand en uitgewoond gekraakt pand binnen korte tijd zal worden getransformeerd in een hippe hotspot. Daarover later meer.

Bob de Vilder, Chief Marketing Officer van Camelot Europe, opende samen met zijn collega Remco van Olst, Chief Operations Officer, het symposium. Van Olst vertelde in een vogelvlucht de grote sprong voorwaarts van Camelot in de afgelopen jaren. Zo biedt Camelot inmiddels maar liefst meer dan zeventig verschillende diensten waar het klassieke leegstandsbeheer er slechts één van is. Momenteel heeft Camelot zo'n 270 panden 'in process' en zijn er wekelijks 500 mutaties in de beheerportefeuille. Daarnaast krijgt Camelot maandelijks maar liefst 150.000 webverzoeken van zoekers die geïnteresseerd zijn in een gebruikers- of woonplek.

Aanzienlijke besparingen

Joost van Gestel, topman en CEO van Camelot Europe lichtte later op de dag met een aantal aansprekende cijfervoorbeelden uit de praktijk toe hoe vastgoedeigenaren met relatief simpele ingrepen aanzienlijke besparingen op hun operationele kosten kunnen bereiken. Van Gestel haalde het voorbeeld aan van een leegstaand kantoor van 9500 m2 waar met behulp van energiescans en het doorvoeren van energiebesparingen de operationele beheerskosten fors teruggebracht werden van €480.000 naar €315.000 per jaar. Andere voorbeelden om aan leegstaand vastgoed geld te verdienen zijn Make Space Pay, dat zijn bijzondere locaties voor professionele fotoshoots of filmopnames, pop-up stores en het tijdelijk transformeren van grote kantoren – zoals het oude CBS kantoor in Voorburg – dat door Camelot nu dient als tijdelijke huisvesting voor kleine bedrijfjes en ZZP'ers.

Tekenen van herstel

De woningmarkt in Nederland gaat de komende 30 jaar flink veranderen, zo toonde prof. dr. Peter Boelhouwer, hoogleraar volkshuisvesting en woningmarkt aan de TU Delft, aan. Op verhelderende grafieken was te zien dat zowel het aantal eenpersoonshuishoudens – tot 8,3 miljoen inclusief de overige huishoudens - als het aandeel 65-plussers - tot een kwart van de bevolking - snel stijgt tot aan het jaar 2040. Tegelijk werd duidelijk dat de krimp in de bekende krimpgebieden aan de rand van Nederland zich zal doorzetten en meer druk op de Randstad komt. Vooral in de Randstad neemt het aantal plaatsen toe waar de bevolking de komende decennia met 10% stijgt.

Boelhouwer schetst een alarmerend toekomstig woningtekort van 4-5% van het aantal huishoudens. Dat komt neer op 300.000-400.000 huizen die nog niet zijn gebouwd. In combinatie met de enorme terugval in de nieuwbouwproductie van de afgelopen paar jaar zal dat druk op de prijzen gaan geven. Dat zal nog worden

versterkt door nieuwe trends als meerhuizigheid (meerdere huizen per huishouden) en de vraag naar meer wooncomfort en gemak. Boelhouwer sloot af met een positieve noot voor de aanwezigen en wees op de aanhoudend lage rente, de betere betaalbaarheid van de woningen, de stijging van het aantal uitgebrachte hypotheekoffertes en het aantal koopwoningtransacties. Die zijn de eerste tekenen van het herstel van de woningmarkt, aldus Boelhouwer.

Voorkomen dat leegstand zich uitbreidt

Het woord was daarna aan Mieke Vandenberg (foto rechts), lid van de Raad van Bestuur van woningcorporatie Eigen Haard en haar collega Jantina Bijpost, wijkcoördinator Slotervaart. Hun thema was 'leegstand bestaat niet'. Het gaat volgens hen om de adequate invulling daarvan. Eigen Haard exploiteert zo'n 57.000 wooneenheden in en rond Amsterdam en kent gemiddeld zo'n 2% leegstand. De jaarlijkse leegstandskosten zijn bij Eigen Haard opgelopen tot zo'n €9,1 miljoen per jaar. Dat lijkt gek in een stad waar mensen jaren op wachtlijsten staan om een corporatiewoning te bemachtigen maar Vandenberg legde uit dat de leegstand vooral veroorzaakt wordt door verouderde woningen die moeten worden opgeknapt. Leegstand door kraak maakt slechts een klein deel van uit. "Leegstand in de straat heeft de neiging zich snel uit te breiden, daarom zorgen we voor dat er snel een invulling in komt. Dat kan bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting zijn in afwachting van de renovatie." Dergelijke 'niet-reguliere verhuur' komt het meest voor in de Amsterdamse wijken Osdorp, Oost en Bos & Lommer.

Op dit moment worden er 330 te renoveren wooneenheden tijdelijk verhuurd, zijn er voor 203 gebruiksovereenkomsten gesloten en worden er 179 beheerd door Camelot. "Instandhouding van de leefbaarheid in de wijk bij dergelijke renovatieprojecten is essentieel. Daarom moet je slim transformeren. Een betere leefbaarheid leidt tot een betere imago van de wijk en dat is goed voor de waardeontwikkeling van de woningen", vindt Vandenberg. Haar collega Jantina Bijpost illustreerde dat met een bijzonder project 'Academie van de stad' waarbij studenten meehelpten met maatschappelijke projecten in de wijk – zoals huiswerkbegeleiding van jongeren – in ruil voor huisvesting. Voor dit project, dat al in 2007 is opgestart, werkt Eigen Haard samen met andere corporaties en de universiteiten VU en UvA. In zes Amsterdamse wijken doen aan dit project 64 studenten aan mee.

Interdisciplinaire aanpak

Advocaat en docent huurrecht Bas Martens van Banning Advocaten gaf de aanwezigen een helder exposé over de mogelijkheden om transformaties – bijvoorbeeld van lege kantoren in woningen – in te laten passen in bestemmingsplannen. "Maar transformaties vraagt altijd om een interdisciplinaire aanpak met meerdere betrokken partijen. Een integrale benadering is dus gewenst." Martens wees op de Crisis- en Herstelwet, het Bouwbesluit 2012, de nieuwe Leegstandswet en fiscale regelgeving die transformaties kunnen versnellen evenals versnelde procedures bij de bestuursrechter. "

Zo is het mogelijk om maximaal tien jaar af te wijken van bestaande milieunormen in ontwikkelingsgebieden. Dat geeft ruimte om nieuwe ontwikkelingen te starten." Ook zijn er mogelijkheden om innovatieve experimenten toe te staan wanneer deze zijn getoetst aan hun capaciteiten om de economische crisis te helpen bestrijden en het bevorderen van de duurzaamheid. Martens ging dieper in op het Projectuitvoeringsbesluit dat een extra stimulans voor de bouw betekent. "Dit besluit komt in de plaats van vergunningen en ontheffingen en zijn bedoeld voor bouwprojecten die voorzien in de realisatie van 12 tot maximaal 2000 woningen. Maar ook voor projecten met een 'maatschappelijke' betekenis.

Pitch Overhoekstoren gewonnen

De presentaties werden afgesloten door Sander Groet van Twenty4Amsterdam en eigenaar van de Overhoekstoren waar het symposium die dag werd gehouden. Op een zeer inspirerende wijze, vergezeld van historische foto's, liet Groet in sneltreinvaart de ontwikkeling van de toren in de afgelopen decennia zien. Groet heeft samen met zijn team vorig jaar de pitch van de gemeente Amsterdam gewonnen met het idee om de tot dan leegstaande toren geheel te herontwikkelen tot een bruisend werk- en uitgaansplek. De herontwikkeling zal zo'n €50 miljoen kosten en eind 2015 moet het klaar zijn.

De lunch die hierna begon, was aanleiding voor veel bezoekers om buiten de toren in het herfstzonnetje te netwerken met een kop soep en een broodje, afgewisseld met bezoeken aan de kennismarkt. De middag werd vervolgd met een serie workshops over ondermeer de verhouding tussen leegstandsbeheer en kraken, duurzaamheid en verzekeringen. Ook werden er workshops gegeven over transformatie en de huisvesting van arbeidsmigranten. Met een geslaagde netwerkborrel werd het zesde Camelot Jaarsymposium in stijl afgesloten.

Rogier Hentenaar