

Column: Het transformatieproces bij leegstaand (zorg)vastgoed

08-10-2015 11:29

Transformatie van leegstaand (zorg)vastgoed. De winst en kostenbesparing zit in het proces. De procedure is de sluitpost.

De wijzigingen die in het Besluit OmgevingsRecht per 1 november van vorig jaar zijn doorgevoerd bieden grote voordelen voor de (huidige) transformatiepraktijk. En het is – in het licht daarvan – heel motiverend om te constateren dat ook gemeentelijke beleidsafdelingen voortvarend en anticiperend op een mogelijke 'hausse' aan aanvragen voor transformatieprojecten hebben gehandeld. En dat nog steeds doen.

Speciale teams bestaande uit leden van diverse ambtelijke vakafdelingen vangen voorgenomen transformatie-initiatieven aan de voorkant af en brengen daarover richting de aanvragers c.q. verzoekers (lees: gebouweneigenaren en/of beleggers en potentiële eindgebruikers) in een kort tijdsbestek een voorlopig (ambtelijk) advies uit.[1*]

Voorbesprekingen

Niet zelden wordt een initiatief al voorbesproken met de betrokken portefeuillehouder(s). De bestuurlijke grondhouding wordt zodoende aan de voorkant meegewogen. Positief dus. In veel opzichten. Maar het vergt aan de kant van gebouweneigenaren en beleggers ook de nodige kennis en Know-how omtrent dergelijke gemeentelijke (interne) processen. Aan de daadwerkelijke indiening van een Wabo-aanvraag voor de wijziging van het gebruik, meestal gepaard met een (grootschalige) interne verbouwing (in Wabo termen: 'activiteit bouwen'), gaat een heel bestuurlijk-ambtelijk proces vooraf.

Gebouweneigenaren en potentiële beleggers in leegstaand of leegkomend (zorg)vastgoed hoeven in de initiatieffase van een voorgenomen transformatie van een zorgcomplex met de bestemming 'Maatschappelijk' naar betaalbare appartementen in de huur- of koopsector (nieuwe bestemming 'Wonen') nog niet een uitgewerkt projectplan (VO+ niveau) te presenteren. Wel dient het voorgenomen transformatieplan goed onderbouwd te zijn op het gebied van de nieuwe functie/het gebruik, het volume en het aantal vierkante meters, het aantal woningen c.q. appartementen, het parkeren, de haalbaarheid en (economische) uitvoerbaarheid.

Regionale behoefte

Het komt zelfs voor dat van initiatiefnemers gevraagd wordt een onderbouwing te geven op de zogenoemde regionale behoefte, gebaseerd op de duurzaamheidsladder van het Besluit Ruimtelijke Ordening, terwijl er geen sprake is van een bestemmingsplanprocedure. Een dergelijke 'eis' is dan gebaseerd op interne gemeentelijke procesafspraken tussen specifieke vakafdelingen onderling. Dit zijn zaken waarmee een initiatiefnemer geconfronteerd kan worden en waarmee vooraf zeker geen rekening gehouden is. Ook niet in de kostenraming voor de initiatieffase.

Het indienen van een aanvraag Wabo, zonder voorafgaande procesbegeleiding voor het vereiste gemeentelijke draagvlak levert dan niet de gewenste tijdswinst op, maar veroorzaakt eerder onnodige vertraging en leidt zonder twijfel tot extra kosten (aanpassing of weigering van de aanvraag en meerdere toetsingsmomenten door de Welstandscommissie bijvoorbeeld).

De insteek voor de ro kant en Wabo procedure voor het project is gericht op de toepassing van artikel 4, Bijlage II, onderdeel 9 Bor (wijziging van het gebruik). De gemeente dient te beoordelen of een transformatieproject kan worden vergund onder gelijktijdige gebruikmaking van deze regeling ('kruimelgevallenregeling').

Korte tijd

De relatief korte proceduretijd van 8 weken met een eventuele verlenging met maximaal 6 weken levert pas echt winst op als het daaraan voorafgaande proces efficiënt en doeltreffend wordt opgepakt. Ook dat is specialistisch werk.

Het nut en de noodzaak tot de inzet van de juiste juridisch planologische kennis en vooral ervaring met interne gemeentelijke processen wordt door initiatiefnemers van transformatieprojecten steeds meer onderkend. Ervaring leert inmiddels dat de Wabo procedure onder toepassing van de kruimelgevallenregeling dan nog 'slechts' de sluitpost is.

Heeft u vragen of bent u geïnteresseerd in proces- en procedurebegeleiding voor uw zorgvastgoed transformatieproject? Neem contact met ons op en kijk op onze website: www.zogo-zorgvastgoed.nl

Een column van Marnix van 't Hoog, vastgoedjurist en proces- en projectmanager voor (binnenstedelijke) transformatieprojecten. Hij heeft ruime ervaring in de overheidspraktijk en op het gebied van bestuurlijk ambtelijke processen. Van 't Hoog is als vaste samenwerkingspartner en adviseur verbonden aan [Zogo Zorgvastgoed](http://www.zogo-zorgvastgoed.nl).

Uitleg *

[1] De Gemeente Den Haag heeft bijvoorbeeld de 'Kantorenloods' en het 'HIT.' (Haags Initiatieven Team). Separate teams die bestaan uit vertegenwoordigers van betrokken vakdisciplines die periodiek nieuwe planinitiatieven bespreken en daarover advies uitbrengen en zeer efficiënt en heel doeltreffend te werk gaan. De Gemeente Arnhem heeft het Initiatieventeam, waarin samengewerkt wordt met vakambtenaren vanuit het ODRA, de Omgevingsdienst Regio Arnhem, zodat op voorhand duidelijk wordt welke procedure kan worden toegepast bij een transformatieproject. Zie ook in dit verband het op 30 september 2015 verschenen bericht in Vastgoedjournaal: 'Aantal transformatieprojecten in Arnhem schiet omhoog'.

Marnix van 't Hoog, vastgoedjurist en adviseur Zogo Zorgvastgoed