

## 'Transformatie biedt kansen'

19-07-2021 09:30

**Kijk je naar de leegstandcijfers, dan verwacht je door heel Nederland miljoenen vierkante meters leegstaand vastgoed te vinden. Iedere belegger of projectontwikkelaar die het afgelopen jaar iets heeft willen aankopen weet echter dat het in werkelijkheid anders is. Op papier staat er heel veel leeg, maar in de praktijk kun je bijna nergens aankomen.**

Dat ziet ook vastgoedtransformatiespecialist [Rinkjan Postma](#). Hij doceert al sinds 2014 over [leegstand en transformatie](#) aan de Academie voor Vastgoed. "Probeer als ontwikkelaar iets te kopen en het lukt haast niet". Waar komt dat door? "Veel vastgoed staat officieel leeg, maar lijkt in gebruik. Daarbij kun je denken aan een gebouw van de overheid dat voor een euro per maand verhuurd wordt aan een startup of stichting." Is dat leegstand? "Officieel wel, maar de overheid houdt zo'n gebouw op deze manier graag achter de hand voor het geval dat", zegt Rinkjan "Of vastgoed dat op papier niet leegstaat, maar in werkelijkheid wel, dat soort situaties zorgt voor een vertekend beeld van het begrip leegstand."

### 'Een weiland volbouwen gaat haast niet meer'

Toen Rinkjan samen met de Academie voor Vastgoed in 2014 startte met het geven van [cursus](#) over leegstand zag de markt er anders uit. De economie klom uit een dal en de huizenmarkt herstelde zich langzaam maar zeker van de zware crisis. Transformatie was nog een nichemarkt, onbekend maakte onbemand en een weiland volbouwen had de voorkeur boven de vaak stroperige, lange weg van herbestemmen. "Maar een weiland volbouwen, dat gaat haast niet meer. Gemeentes willen eerst leegstand oplossen en inbreiden en dan pas weer aan de randen gaan bouwen", zegt Rinkjan. Die omslag bij gemeentes en de hoge druk op de woningmarkt zorgen ervoor dat transformeren nu meer en meer loont en mainstream is geworden. "De woningnood biedt wat dat betreft ook kansen, zeker voor ingewikkeldere transformaties."

### Gemeentes hebben een prikkel nodig

Ook overheden hebben veel leegstaand vastgoed. Maar ze bieden dat slechts mondjesmaat aan. Dat dit voor veel gemeentes niet zo eenvoudig is bleek wel in een grote stad waar na een inventarisatie onder alle schooldirecties bleek dat er voor de zekerheid veel lege klaslokalen achter de hand werden gehouden. Bij elkaar opgeteld ging het om meerdere lege schoolgebouwen. "Een ontwikkelaar gaf aan dat hij alle scholen wel wilde kopen en bood een mooi bedrag per vierkante meter, maar de gemeente maakte een gefaseerd verkoopplan verspreid over 10 jaar. Die verliesaversie, daar moeten we de overheid vanaf helpen." zegt Rinkjan.

Maar de overheid voelt de pijn van leegstand niet zo snel. Waar een particuliere eigenaar elke maand de kosten van het leegstaand vastgoed draagt en daar graag vanaf wil, heeft de overheid die prikkel niet. "We moeten dus laten zien wat er te winnen valt door te transformeren." Daar ziet Rinkjan ook een rol voor de woningmarktconsultant. "Het zou heel goed zijn als gemeentes en andere overheidsinstanties eens samen met een woningmarktconsultant door hun portefeuille heen lopen. Samen onderzoeken welke gebouwen geschikt zijn voor transformatie naar wonen. Zo'n analyse kan leiden tot besparing in de beheerkosten, verkrijgen van extra opbrengsten door de verkoop van kansrijk overbodig vastgoed en bijdragen aan het verlagen van de woningnood."

Als er veel leegstand is, is er ruimte voor van alles

[Loesje](#)

Dankzij de druk op de woningmarkt en de stikstofproblematiek ontstaan ook in landelijke gebieden steeds

meer mogelijkheden. Rinkjan: "Dat maakt dat we nu kijken hoe we creatiever en slimmer met ruimte om kunnen gaan. De ruimtelijke ordening opschudden en tegen het licht houden, dat geeft ruimte om oude gewoontes zoals het niet mogen toevoegen van woningen op een boerenerv ter discussie te stellen". Die kans wordt bijvoorbeeld ook door Natuurmonumenten gezien. Op een groot landgoed stoppen een aantal boeren en extensiveren de overige bedrijven. Een aantal vrijgekomen boerenerven wil men gaan delen met meerdere bewoners, zonder de omliggende boeren te hinderen. Het delen van zo'n erf is een soort ongedwongen collectief. Rinkjan: "Dat is toch een fantastisch initiatief, en zoiets kan natuurlijk ook op een oud fabriekscomplex of op het complex van een agrarisch bedrijf dat haar werkzaamheden staakt."

## **Geen druppels op een gloeiende plaat**

In 2019 zijn volgens het CBS [12.500 nieuwe woningen ontstaan door een transformatie](#). Dat lijkt niet veel, maar procentueel gezien hebben we het toch al snel over zo'n 13% aan woningen gecreëerd vanuit leegstaand commercieel of landelijk vastgoed. 'Al die grote en kleinere transformaties zijn geen druppels op een gloeiende plaat, bij elkaar opgeteld leveren deze woningen een significante bijdrage aan de woningmarkt.' aldus Rinkjan.

## **Kansen voor de makelaar**

Transformaties gaan al lang niet meer alleen over grote kantoren en enorme industrieterreinen die door grote beleggers getransformeerd worden. Sterker nog, ook als kleine belegger kun je bij een transformatie betrokken zijn. Denk bijvoorbeeld aan een oud politiebureau dat naar vier levensloopbestendige appartementen getransformeerd wordt of een woon-winkelpand waar vijf startersappartementen in gerealiseerd zijn. Daar liggen ook kansen voor de makelaar, want zij weten vaak waar lokale beleggers een project kunnen vinden en ze kennen de omgeving als geen ander. Komt er een bankgebouw leeg? Gaat de gemeente misschien fuseren waardoor het kleine gemeentehuis leegkomt? De makelaar kan daar echt als spil fungeren.

## **De ver-van-mijn-bed-show is voorbij**

Toen de Academie voor Vastgoed in 2014 startte met cursussen over leegstand was transformatie voor veel makelaars nog een ver-van-mijn-bed-show. "Samen met Cees (Koomen, docent aan de Academie voor Vastgoed red.) trok ik het hele land door om cursus te geven. Van Maastricht tot Groningen en van Rotterdam tot Enschede, overal zochten we een interessante, getransformeerde locatie op. Soms was dat best even zoeken." Tegenwoordig merkt Rinkjan dat bijna elke cursist al wel eens met een transformatie te maken gehad heeft. Maar er zijn ook nog veel vragen, hoe zit dat fiscaal? Wat zijn de gevolgen voor het energielabel en wat gaat de wijziging van de omgevingswet betekenen voor transformaties? "Op die vragen geef ik pas in de cursus antwoord hoor", lacht Rinkjan.

**De markt is de afgelopen jaren flink veranderd. In 2014 dachten we nog aan slopen en krimpen. Nu is er een enorme woningnood. Dat is lastig, maar biedt ook kansen. Zeker voor de ingewikkeldere transformaties, die gaan meer en meer lonen. Door de coronacrisis is steeds minder bedrijfsmatig vastgoed nodig en waar we eerder vooral transformatie van winkels naar horeca zagen, worden nu de randen van de centra van steden getransformeerd naar woningen. "Dat is logisch, de lokale horecamarkt is een keer verzadigd. En wat ga je dan doen met je leegstaande winkelpand? Als de gemeente wat extra ruimte geeft qua wonen in een oud winkelpand, zul je zien dat daar ook meer en meer beweging ontstaat".**

*Hoofdfoto: Generaal de Bonskazerne in Grave, een transformatieproject van Rinkjan Postma*