samen
in business

Voormalig doveninstituut aan het Guyotplein in Groningen. (Foto: Stef Steneker)

Schoolvoorbeelden van geslaagde ombouw naar woningen

De huizenmarkt draait als een tierelier. Steeds meer overbodige bedrijfsruimte transformeert daarom tot woonruimte. NVM-Bedrijfsmakelaars vertellen over hun visie en ervaringen.

Sander Boomgaardt
Boomgaardt bedrijfsmakelaars
Groningen

Nabij binnenstad

Een kantoor, winkel of school omturnen in appartementen. Het is een welkome oplossing wanneer de vraag naar woningen groot is - of bij leegstand in tijden van recessie. Maar succesvol transformeren steekt nauw. Want wie wil er wonen in een kantooromgeving zonder voorzieningen voor bewoners? En is een wooncomplex wel wenselijk in een kantooromgeving? Transformeren is eigenlijk alleen interessant op locaties nabij de binnenstad. Geslaagde voorbeelden in Groningen zijn een oude winkel in de Poelestraat, het voormalig kantoor van Staatsbosbeheer naast de Oosterpoort en het voormalige schoolgebouw aan het Guyotplein. Deze objecten zijn omgetoverd tot wooneenheden. Verschillende transformaties rond de binnenstad zitten nog in de pijplijn. Veel succesverhalen zullen niet meer volgen, simpelweg door het tekort aan geschikte panden.

Merijn Vos
VosHoving Bedrijfsmakelaars
Groningen

Niets nieuws onder de zon

Transformatie van vastgoed is van alle tijden. Uit de tijd dat ik nog maar net werkzaam was in de makelaardij herinner ik mij het voorbeeld van het oude Kamerlingh Onnes-college in Groningen. Het makelaarskantoor waar ik toen werkte, was betrokken bij de verkoop van dit monumentale object. Een ontwikkelaar kocht het schoolgebouw en verbouwde het tot exclusieve appartementen. Sindsdien heeft het transformeren van vastgoed mijn interesse. Als bedrijfsmakelaar ben ik daarna betrokken geweest bij diverse transformaties van bedrijfsruimte tot woonruimte. Het ging daarbij bijvoorbeeld om een apotheek, kerkgebouw, rijksarchief en doveninstituut. Interessant is dat je opereert op het snijvlak van vastgoed, finance, bedrijfsvoering en ruimtelijk beleid.

Mikloos Knijff
Noordland Makelaars
Drachten

Nieuwe bestemmingsplannen

Wie overweegt vastgoed te kopen, moet niet alleen oog hebben voor de huidige gebruiksmogelijkheden. Misschien is het wel belangrijker om kritisch te kijken naar de toekomstige mogelijkheden. Een te beperkte bestemming of alternatieve aanwendbaarheid kan namelijk op veel locaties voor problemen of voor een grote kans op waardedaling zorgen. Dat je een kantoorpand vaak relatief eenvoudig kunt ombouwen naar woonruimte is wel bekend. Maar hoe zit dat met leegstaande winkels in kleine plaatsen of in aanloopstraten? Ondanks jarenlange leegstand en enig perspectief op een goede invulling willen veel lokale besturen die winkelruimte hoe dan ook in tact laten. Wat is er mis met herbestemming en een goede alternatieven invulling? Veel gemeenten vinden dit verre van vanzelfsprekend. Eén ding is zeker: de markt is veranderd en onomkeerbaar. Nu de bestemmingsplannen nog.

Wouter Muller
Boekenrode makelaars & taxateurs
Groningen

Samenwerking gemeente

De afgelopen tijd zijn in het noorden tienduizenden overtollige kantoormeters omgevormd tot betaalbare woonruimte. Dat is goed de vastgoedmarkt en goed voor de woningmarkt in de betreffende gemeenten. Leegstand is daarmee een kans voor ontwikkelaars en beleggers. De NVM-bedrijfsmakelaar kan helpen kansen te benutten. Wel verandert de rol van de makelaar. Zo is ons kantoor opgeschoven van een traditionele bedrijfsmakelaardij naar een partij die zelf het voortouw neemt bij herontwikkelingen. Onze rol varieert van het aandragen van geschikte panden tot het geheel in eigen beheer uitwerken van herontwikkelplannen. In dat laatste geval proberen we samen met een investeerder of de pandeigenaar tot een gunstige eindbelegging te komen. Voor herbestemming is medewerking van de gemeente onmisbaar. Dat leidt soms tot koudwatervrees bij investeerders en omwonenden. Vaak ten onrechte. In de praktijk blijkt dat met de gemeente een vruchtbare samenwerking mogelijk is. Tot tevredenheid van alle betrokkenen.

Herbert Houwen
Houwen Bedrijfshuisvesting
Emmen

Gunstige aanvangsrendementen

In Emmen wil de gemeente Emmen in bepaalde winkelstraten functiewijziging toestaan. Vertrekkende huurders en eigenaren van winkelpanden krijgen financiële hulp om verandering van winkels in woonruimte te faciliteren. Hier is een potje van in totaal 12 miljoen voor beschikbaar. Maar er zijn meer ontwikkelingen. Zo heeft de eigenaar van een kantoorgebouw aan de Baander in totaal 1200 vierkante meter kantoorruimte getransformeerd in 28 studio's met huurprijzen van gemiddeld 600 euro. Het hele proces heeft bijna een jaar geduurd, maar is zeker de moeite waard geweest. Aan de Wilhelminastraat in Emmen is een kantoorgebouw van ruim 1000 vierkante meter verbouwd tot 14 appartementen met huurprijzen van zo'n 575 euro per maand. Al voor de bouwkundige oplevering waren alle appartementen verhuurd. De vraag naar dit soort objecten onder beleggers neemt sterk toe. Vooral omdat aanvangsrendementen van 6,5 tot 7 procent geen uitzondering zijn.

Tekst: Xpect Kemps