

Flexibel gebruik leegstand: enorme vraag en kansen maar..... afstand traditionele denken

Jean Baptiste Benraad: Benraad Hernieuwt
Ex-lid H-team, Rijksdienst Cultureel Erfgoed
lid ExpertTeam Ministerie van BZK en VNG

Provincie Zuid Holland, Expert.cenrum Flexwonen, Platform31
Contact: jb@benraad.nl Secretariaat: 030 603 63 63

Wat is Flexwonen ?

- Flexwonen: woonvorm eenvoudig aanpasbaar aan de steeds snellere wijzigende bevolkingssamenstelling en de daarbij behorende woon/werk-wensen
- Na ruim 50 jaar gericht op uitbreiding van de vastgoedvoorraad voor wonen als werken, dicteert de bevolkings-, maatschappelijke- en economische ontwikkeling een stop en heroriëntatie op de bestaande voorraad. Wijzigingen gaan steeds sneller
- Transformatie/Herbestemming leveren daarbij zeer flexibele resultaten, waarbij het “mes aan twee kanten snijdt” leegstand wordt product v/d toekomst
- De te behalen snelheid en eenvoudige procedure voor de aanpassing is daarbij van groot belang !!!

Flexwonen waarom?

- Huishoudens-samenstelling verandert de komende decennia regelmatig
- Niet alleen de aanwezige bevolking, maar ook door internationalisering van wonen en werken
- Het aanwezige volume vastgoed is te groot en niet passend en de vraag zal elke 20 a 25 jaar wijzigen maar niet in volume.
- We moeten af van bouwen voor een programma wat 50 jaar ongewijzigd geëxploiteerde moet worden.



Opinie Jan Latten CBS hoofdemograaf

Flexwonen... we flexen wat af!

Flexwonen komt dus veel vaker voor dan we denken
Echtscheidingscijfer in 2014 opgelopen tot 38%.

Op binnenlandse arbeidsmarkt heerst ook Koning Flex.
1,4 miljoen werkenden hebben inmiddels tijdelijke baan.

Wisselende opdrachtgevers ook buiten de woonregio

Concurrentie van short-stay woonconsument

met de 'traditionele' woningzoekende

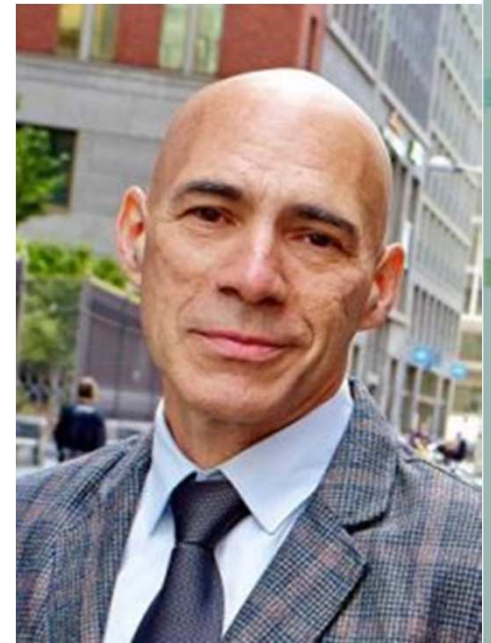
145.000 geregistreerde Poolse werknemers,

Groeiende aantallen gerechtigde vluchtelingen

Oneigenlijk gebruik van vakantieparken,

overbewoning in kwetsbare delen steden,

spanningen in buurten





Snel en tijdelijk een woning nodig?

Thuis Tijdelijk is o.a. voor de woningzoekende die geen wachttijd, of nog niet voldoende wachttijd, heeft opgebouwd en per direct op zoek is naar een huurwoning.

Woningzoekende kunnen zich [geheel kosteloos inschrijven](#).

Via Thuis Tijdelijk vindt u sociaal-, maar ook geliberaliseerd woningaanbod dat tijdelijk verhuurd wordt door verschillende aanbieders.

Het woningaanbod voldoet aan de wettelijk gestelde eisen en normen.

Voor wie ?

1. Internationale uitwisselingsstudenten
2. Trainees, tijdelijke krachten van (int.)bedrijven; expats
3. Huisvesting productie-arbeidskrachten uit andere landen
4. Instromende studenten die wachttijd hebben na inschrijving
5. Eerste huisvesting van voor het lerarentekort elders in het land geworven leraren
6. Idem voor tekort aan verplegend personeel en thuiszorg
7. Idem voor urgente huisvestingsvraag na scheiding, sociale spanning en calamiteiten
8. Idem voor overgangshuisvesting vluchteling met status
9. Tijdelijke huisvesting “in te vliegen” voor evenementen, grote projecten
10. Starters die zich gewoon nog niet willen binden



Onverschot tekort



“Op basis beschikbare gegevens en aannames, wordt geschat dat er Zuid Holland bijna 132.000 arbeidsmigranten zijn”blijkt dat huisvesting voor arbeidsmigranten nog steeds moeilijk van de grond komt

Polen zijn gewild op de werkvloer, niet in de woonwijk

Verscheidene gemeenten nemen maatregelen om overlast door Oost-Europese arbeidsmigranten tegen te gaan. Het gevolg is dat zij steeds moeilijker aan woonruimte komen, terwijl de vraag naar hun diensten toeneemt.



Steeds meer gemeenten weren Oost-Europeanen uit woonwijken.

Hoe, waar te realiseren

Van makkelijk naar moeilijk:

Leegkomende gebouwen met verblijffunctie

Bejaardenhuizen hebben indeling/sanitair

Onderwijsgebouwen

Veelal hoofdindeling en sanitair

Leegstaande kantoorgebouwen

Redelijke kwaliteit, vluchtroute aanwezig

Prefab unitbouw

Plek vinden, bezwaar omwonenden

Bedrijfsgebouwen

Van belang als pionier bij gebiedstransformatie



De voordelen flexwonen

- Via tijdelijke vergunning snel te realiseren in afwijking bestemmingsplan via Kruimelgevallen besluit
- Keuze uit tijdelijk (10-15 jr.) of permanent
- Beide proceduretijd omgevingsvergunning 8 weken
- Bij tijdelijk minder eisen aan toets omgeving (mn.geluid) en bodem, wel voldoen aan goede ruimtelijke ordening
- Permanent, maar dan wel toets omgeving en bodem
- Omgevingsvergunning op basis “rechtens verkregen nivo”
- Vaak pioniersfunctie bij gebiedstransformatie
- Beperkte investering en materiaal geeft flexibiliteit
- Door start in niet-woongebied, ook oplossing voor afwijzing van deze veelal niet buurt gebonden bewoners.

Noodzaak inzet bestaande gebieden

- Veelal bedrijfs- & kantoren terreinen gerealiseerd in de eerste economische opleving jaren '50 en '60 nabij woongebieden
- Vertrek gebruikers door betere alternatieven “aan de rand”
- Verrommeling en verloedering dreigt
- Milieubelasting op korte afstand woongebieden



Kansen als je de andere kant opkijkt, daar
liggen ook de mogelijkheden voor
binnenstedelijke woningproductie



Daar liggen dus kansen, maar...

- We gaan uit van wat we altijd wenselijk vonden maar.....
.....de flex-woner en –werken heeft andere prioriteiten.
- Ambtelijke toetsing gebaseerd op 50 jaar, maar het is flex.
- Het is veranderbaar, dus geen “eisen voor later en anderen”
- Belemmering door (niet gebruikte) milieutoelating



Prive kamer versus meerpersoons

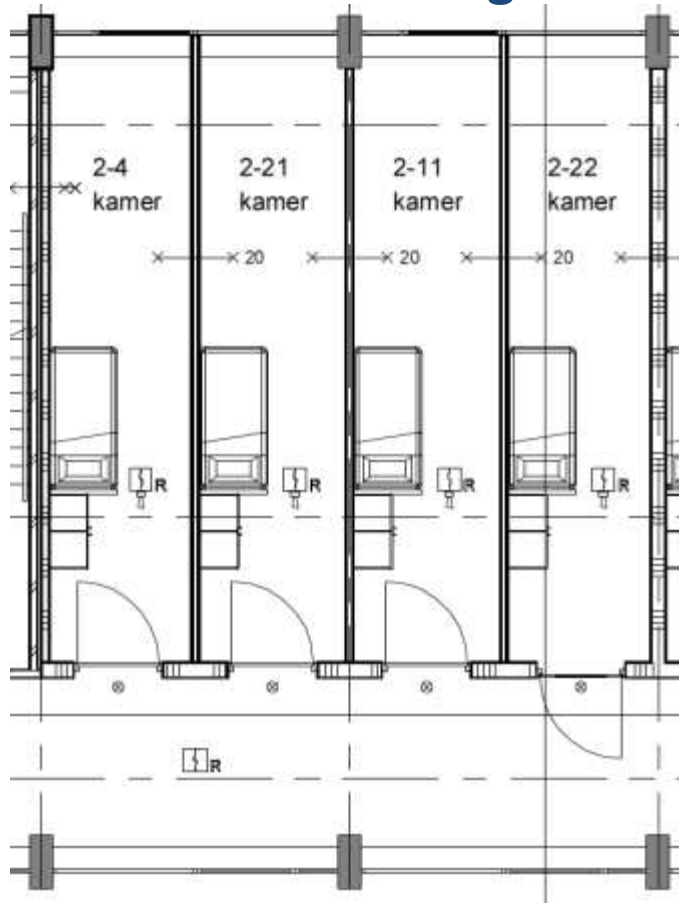


Poolse uitzendkrachten in een hotel in Waterloogen in de gemeente Westland. Foto Martijn Beekman / de Volkskrant

Juist Flexwonen vraagt de initiatiefnemer afstand te nemen van de eigen of regeltechnische kwaliteitseisen, en zich te richten op de prioriteiten van de klantgroep
Voorbeeld: smalle (2.10m) kamer, maar wel hoogslaper, lage huur ensnel internet in AL16 Utrecht



Arbeidsmigranten, 400.000 nog 200.000 erbij en we hebben ze nodig



Poolse uitzendkrachten in een hotel in Wateringen in de gemeente Westland. Foto: Martijn Beckman / de Volkskrant



Opdeling klaslokaal 8,20m1 breed in vier prive slaapkamers door middel van verdiepingshoge gipswanden met brandwerendheid van 20 minuten en rook/brandmelder op uit te breiden centraal alarmsysteem

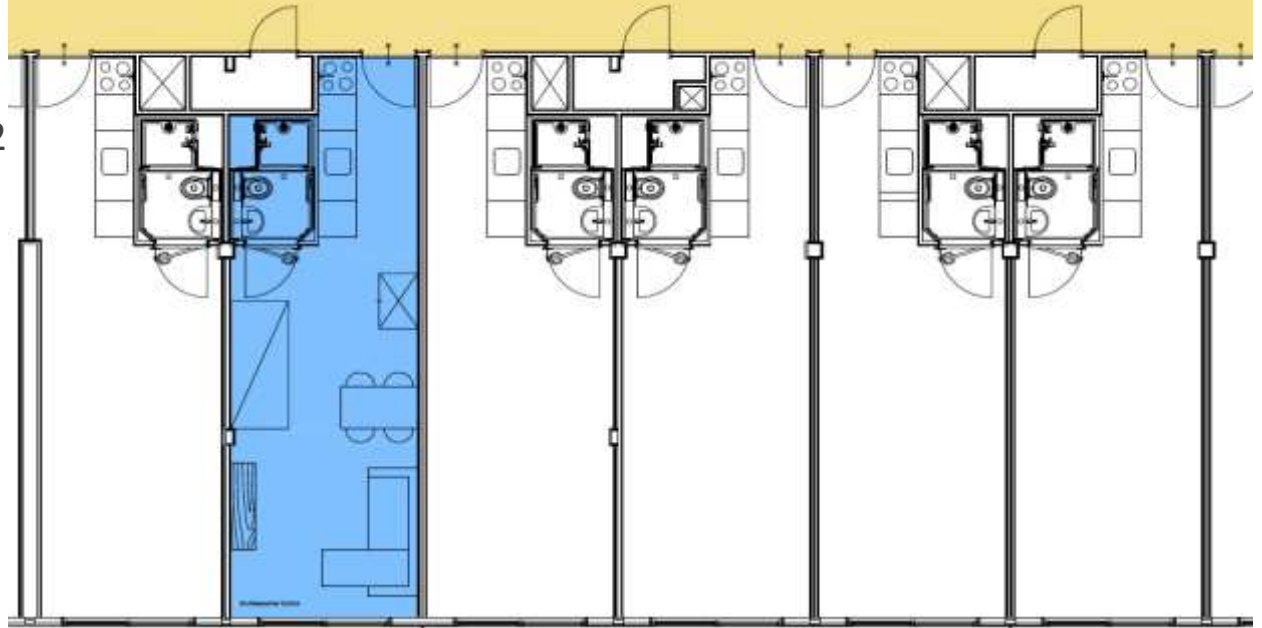
Voorbeeld pioniersfunctie: Amstel III start 2011



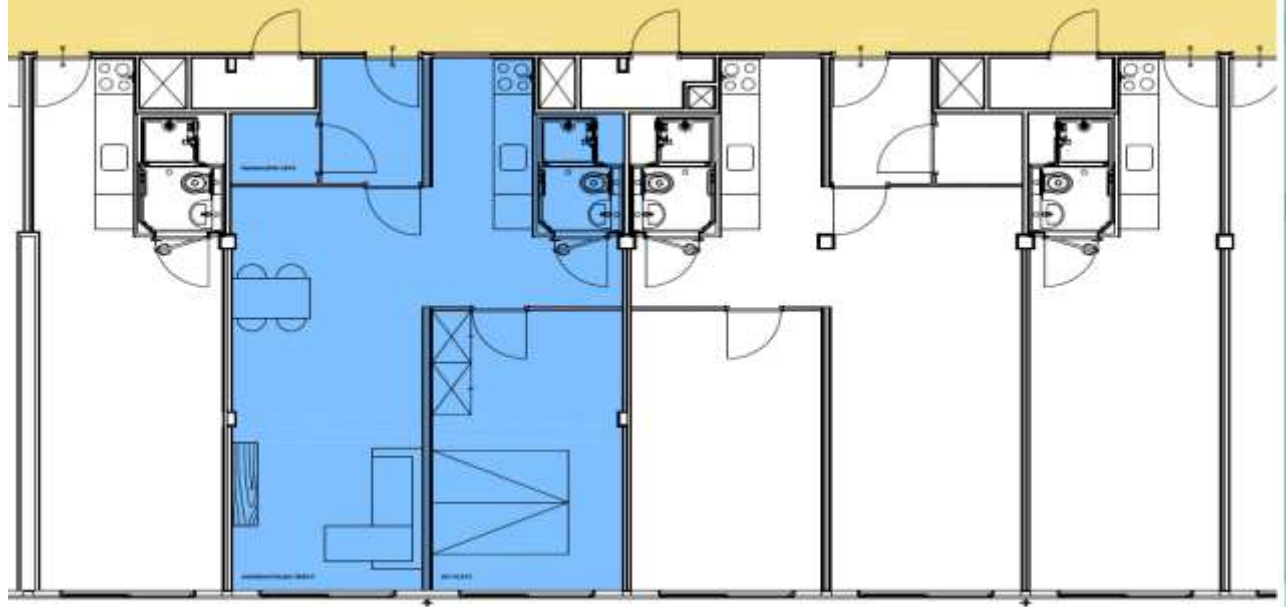
Voorbeeld van studio van 25 m² naar 2 kamerwoning:

- Wanddeel weg
- Extra wand met hergebruik deur
- Keuken en prefab sanitaire cel naar ander project
- Slaapkamer en berging erbij

Wonen in 1 beuk : studio's



Wonen in 2 beuken : twee-kamerappartement voor yuppies of senioren
variant 1



Van 3 studio's
naar 3 kamer
woning of 2
kamerwoning
met
buitenruimte

Les: wees niet
bang voor
kleine woning
als je hem
maar flex
bouwt

Wonen in 3 beuken : appartement voor senioren
variant 1, 3 kamers

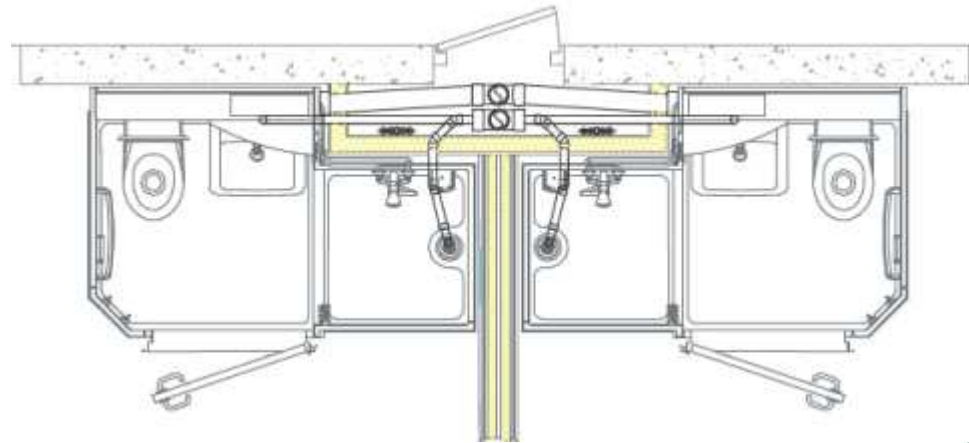


Wonen in 3 beuken : appartement voor senioren
variant 3, 2 kamers en loggia



2-kamer appartement GBO 70,7m2

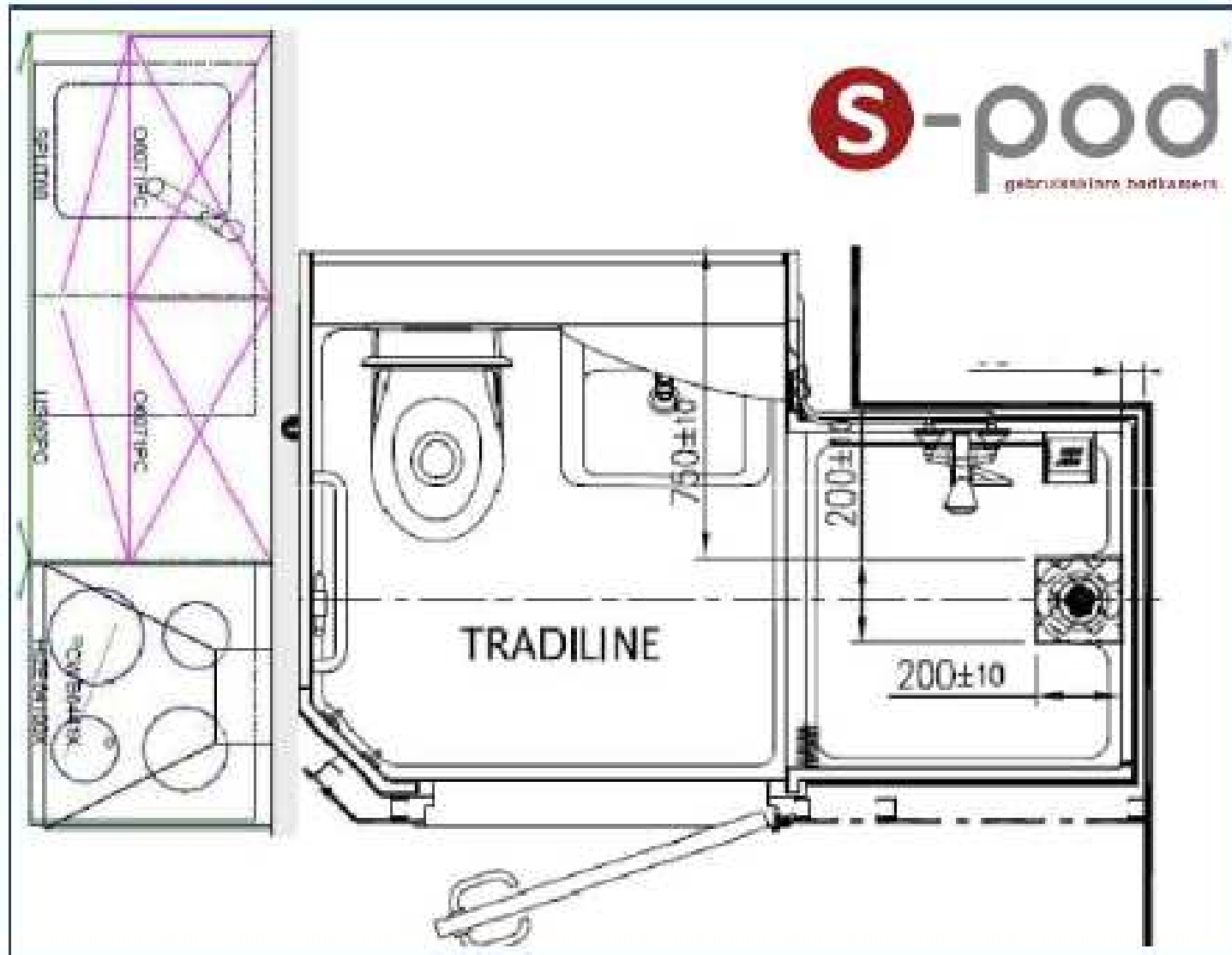
De ingrediënten tijdelijke inbouw



Door prefab flexibel, snel en betaalbaar



PreFab Sanitair Unit



12 voordelen tijdelijk op een rij:

- Betaalbare huisvesting arbeidsmigranten/statushouders/ea.
- Toch rendabele investering voor financiers/corporaties
- Geen verdringing andere woningzoekenden
- Snel beschikbaar, door korte reguliere procedure omgevingsvergunning en “in afwijking bestemming”
- Garantie tijdige ontruiming door max. 10 jr. leegstandsverg.
- Door flexibel wonen, snel aanpassing bij wijziging behoefte
- Vermindering leegstand, verbetering leefomgeving
- Tijdelijk gebruik bij aankoop bij gebiedsontwikkeling
- Krimpgebieden krijgen weer uitbreiding inwoners
- Bewoners betrokken + besparing door zelfwerkzaamheid
- Vergunninghouders raken geïntegreerd i.s.m. aannemer
- Werk voor begeleidende aannemers

Dank voor uw aandacht, ik heb
nog voorbeelden voor uw vragen,
maar eerst die vragen !

Onze benadering is:

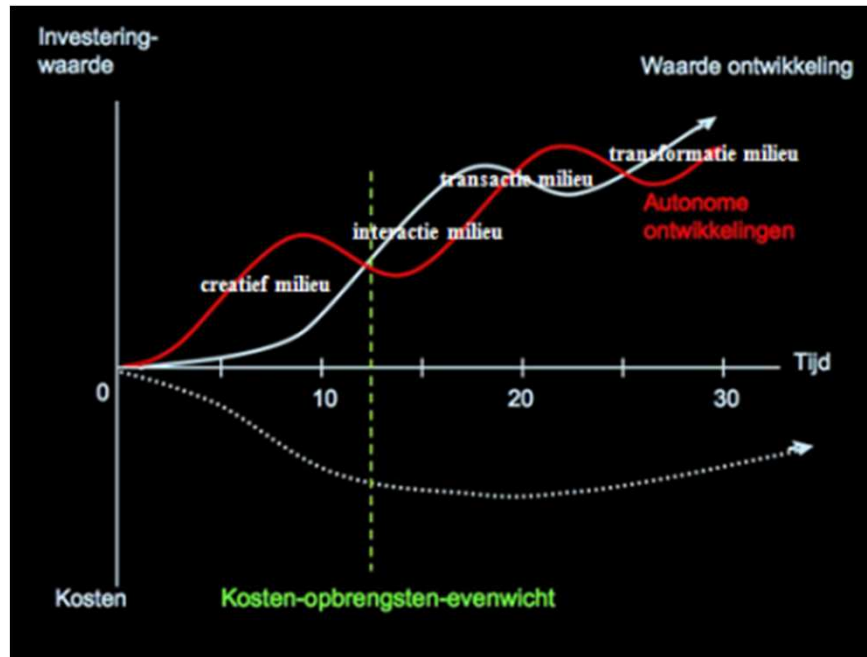
Meer succes door beheersing van het hele proces

Provincie Zuid Holland, Expert.cenrum Flexwonen, Platform31

Contact E: jb@benraad.nl

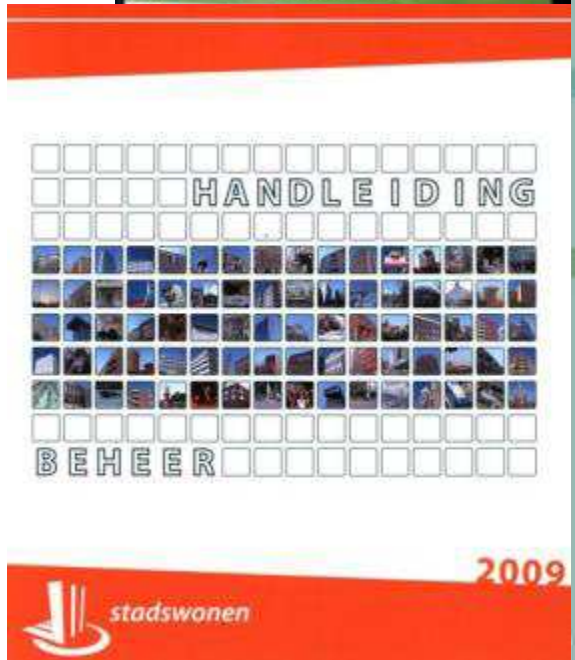
M: 0653 213 733

Voor 15 i.p.v. voor 50 jaar; beperking investering



Fasering exploitatie, geeft nieuwe starters betaalbare huur, bij bewezen succes na 10, 15 jaar tweede aanpassing. Tevens flexibel gebruik





Kenniscentrum: laat vluchteling zelf huis bouwen

ANTTI LIUKKU

ROTTERDAM | Laat vluchtelingen die recht hebben op huisvesting zelf hun nieuwe woning bouwen. Dat is goedkoper en geeft de asielzoekers meteen een nuttige bezigheid. Het plan moet tevens de druk op sociale huisvesting verlichten.

Volgens Frank Wassenberg van kenniscentrum Platform 31 bieden 'klussende vluchtelingen' alleen maar voordelen. Op dit moment kampen veel gemeenten met een tekort aan woningen voor erkende statushouders. Zo'n 17000 mensen moeten dit jaar nog een huis krijgen. Dat roept om onorthodoxe maatregelen. Zoals het ombouwen van lege kantoren naar kamers, zoals in Amsterdam is gebeurd. „Waarom kunnen statushouders niet zelf hun eigen woning in elkaar zetten?” zegt Wassenberg. „Thuis klussen, ook al gaat het moeizaam, levert veel bevrediging op. En de mensen zijn meteen actief. Zie het als een goedkope, tussentijdse oplossing.”

Het plan is onlangs gepresenteerd aan diverse gemeenten door Jean Baptiste Benraad van het 'Transformatieteam', en tevens adviseur van minister Stef Blok (Wonen, VVD). „Met zelfwerkzaamheid, onder begeleiding van een aannemer, kunnen er makkelijk vele kamers bij komen. Ook leren de vluchtelingen een vak. En zo hebben ze in elk geval iets



anders aan hun hoofd dan de ellende waar ze vandaan komen.” Een bijkomend voordeel is dat de druk op de sociale sector wordt verlicht, zegt Benraad. „Want statushouders zijn toch concurrenten van mensen die op een wachtlijst staan voor een sociale huurwoning.” Wassenberg roept op tot een experiment. „Kijk bij de statushouders wie feeling heeft met het kluswerk. Er zijn ongetwijfeld vluchtelingen bij die bijvoorbeeld in Syrië in de bouw hebben gewerkt. Benut deze kwaliteiten dan ook.”

Hier ligt en uitdaging en een kans:

Het is al 4 maal geslaagd met tijdelijke studenten-huisvesting en arbeidsmigranten. Er zijn aannemers die bewezen hebben dit te kunnen begeleiden samen met het www.TransformatieTeam.nl

Integratie en gevoel van eigenwaarde als eerste doel

En nu de praktijk, gerealiseerde voorbeelden

Utrecht STW: Pabo schoolgebouw voor 5 jaar plus naar 400 kamers; kosten 7000 Euro p/k met zelfwerkzaamheid bewoners in 5 jaar terugverdienbaar; vergoeding aan eigenaar 22 euro p/m jaar. (22.000m²)

Amsterdam ACTA: Universiteitsgebouw tandheelkunde voor 10 jaar naar 460 kamers en Urban Resort kunstenaars; kosten 9500 Euro p/k met zelfwerkzaamheid, incl. nieuw CV en kozijnen tbv HR++ glas en draairaam; terugverdienbaar binnen de 10 jaar; vergoeding eigenaar 15 Euro p/m jaar (26.000m²)

BlueGray Voorm. NISPA Amsterdam: Tijdelijk kantoorgebouw ABN/AMRO uit 1000 Units in 4 lagen voor 15 jaar naar 348 zelfst. studio's van 27m²; nieuw inbouw-pakket; kost 26.000 E incl. aankoop, sluitende exploitatie

StichtingTijdelijkWonen Utrecht als start



Studenten klussen zelf mee aan eigen betaalbare kamers

Ombouw voormalig onderwijsgebouw van start

UTRECHT - Voor de studenten die meehelpt met het verbouwen van een langstaand pand tot een toekomstige kamers, is de vorige begintijd het grootste strakke blok: 7.00 uur 's ochtends. De beloning is een goedkope kamer.

Volgens de stichting STW (Stichting Tijdelijk Wonen) wordt het gebouw van start gemaakt met een groep van ongeveer 100 studenten. De stichting heeft een website waar studenten zich kunnen aanmelden. Het gebouw is een goedkope kamer.



Wat heeft het voordeel van de gemeenschap? Het is een manier om de gemeenschap te helpen. Het is een manier om de gemeenschap te helpen. Het is een manier om de gemeenschap te helpen.

■ Maximale bewoning door bouwkundige aanpassingen met optimale herbenutting bestaande voorzieningen. Investering wordt tijdens de exploitatie terugverdiend.



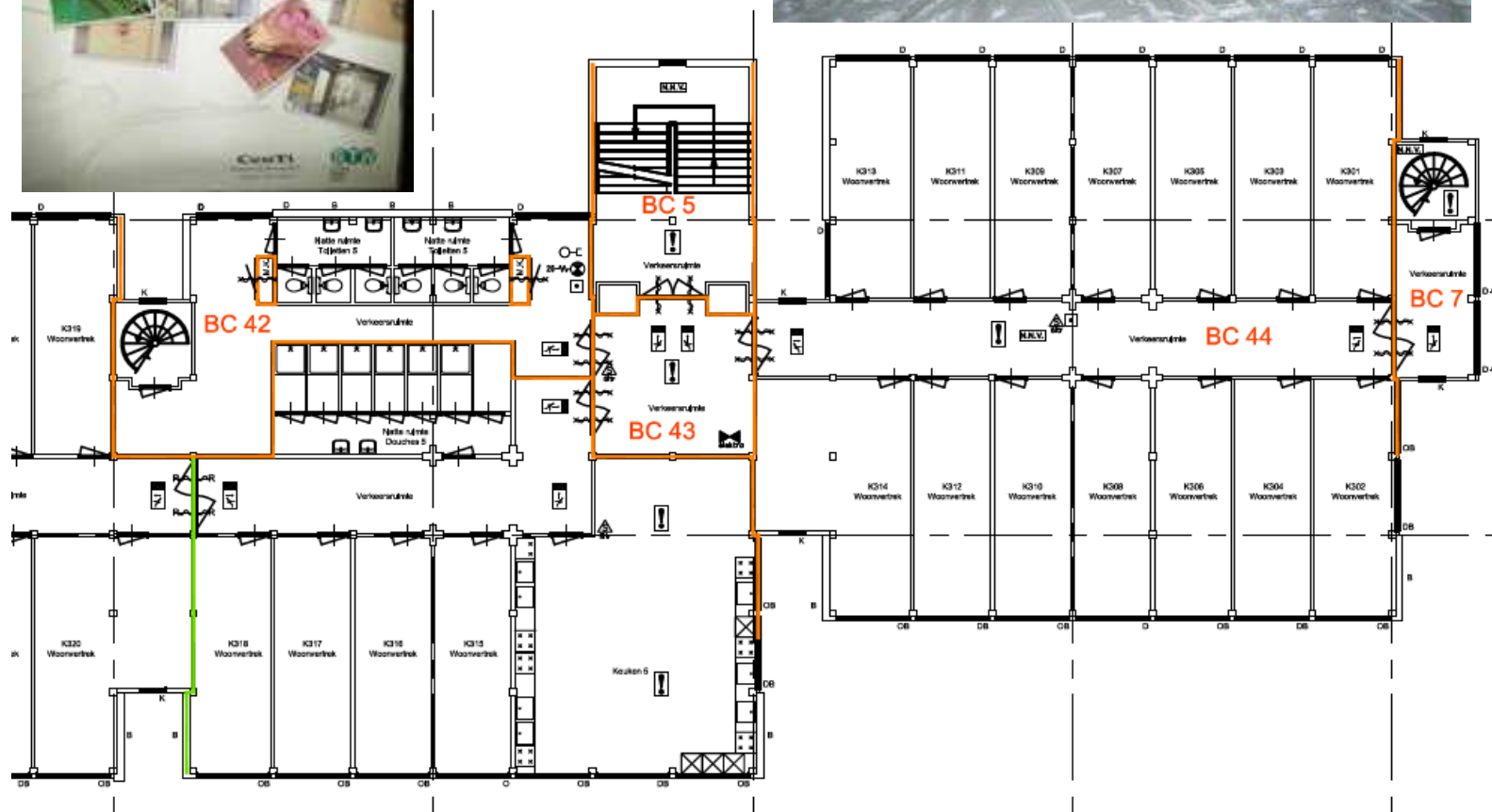
■ Dé invulling van de verplichte ingebruikgeving Wet Kraken & Leegstand

StichtingTijdelijkWonen Archimesdeslaan 16 Utrecht:

- 192 wooneenheden allen onzelfstandig met gemeenschappelijke voorzieningen in groepen van 14 tot 18 bewoners; later door opheffing ateliers naar 400 amers
- In voormalige HBO school totaal 22.000 m²
- Bij start kunstenaarsorganisatie BG en lagere etages
- Voorbereidingstijd 1,5 jaar; bouwvergunning na aanvraag 6 mnd.
- Via Leegstandswet; in afwijking bestemming via ter visie bouwvergunning
- Contract met beperkte huurbetaling met eigenaar voor 5 jr.
- In afwachting planontwikkeling en wijziging bestemming; dan sloop
- Bestuur van 4 personen organiseert alles zelf; plan voorbereiding, begeleiding uitvoering, verhuur en (huur)administratie; beheer via gangbeheerders



Onderwijs
complex:
de ramen
zijn 's avonds
weer verlicht



Tijdelijk Gebruik is ook duurzaam: ACTA A'dam

In plaats van 5 jaar leegstand en energieverbruik:

- 460 onzelfstandige eenheden in groepen
 - Groepsomvang 12 tot 20 bewoners
 - Kameroppervlak van 11 tot 25 m²
 - Kale huur kamers indicatie 180 tot 290 Euro
- Broedplaatsen BG & 1 Urban Resort
 - Totaal 6000m²
 - Restaurant
 - Gebruikers unieke ruimten(collegezaal)
- Bouwvergunning verkregen
 - in 3 mnd, start nov.2010



Lage huren ACTA > GO-WEST

All-in incl. aftrek zelfwerkzaamheid en (zonder aftrek):

110 kamers: 10 t/m 12 m2: huur:€ **176.-** service kst: € 90,-
totaal: € 266.- (285,-)

98 kamers 13 t/m 15 m2: huur:€ **203.-** service kst: € 97,-
totaal: € 300,- (322,-)

226 kamers 16 t/m 18 m2: huur:€ **230.-** service kst: € 105,-
totaal: € 335,- (360,-)

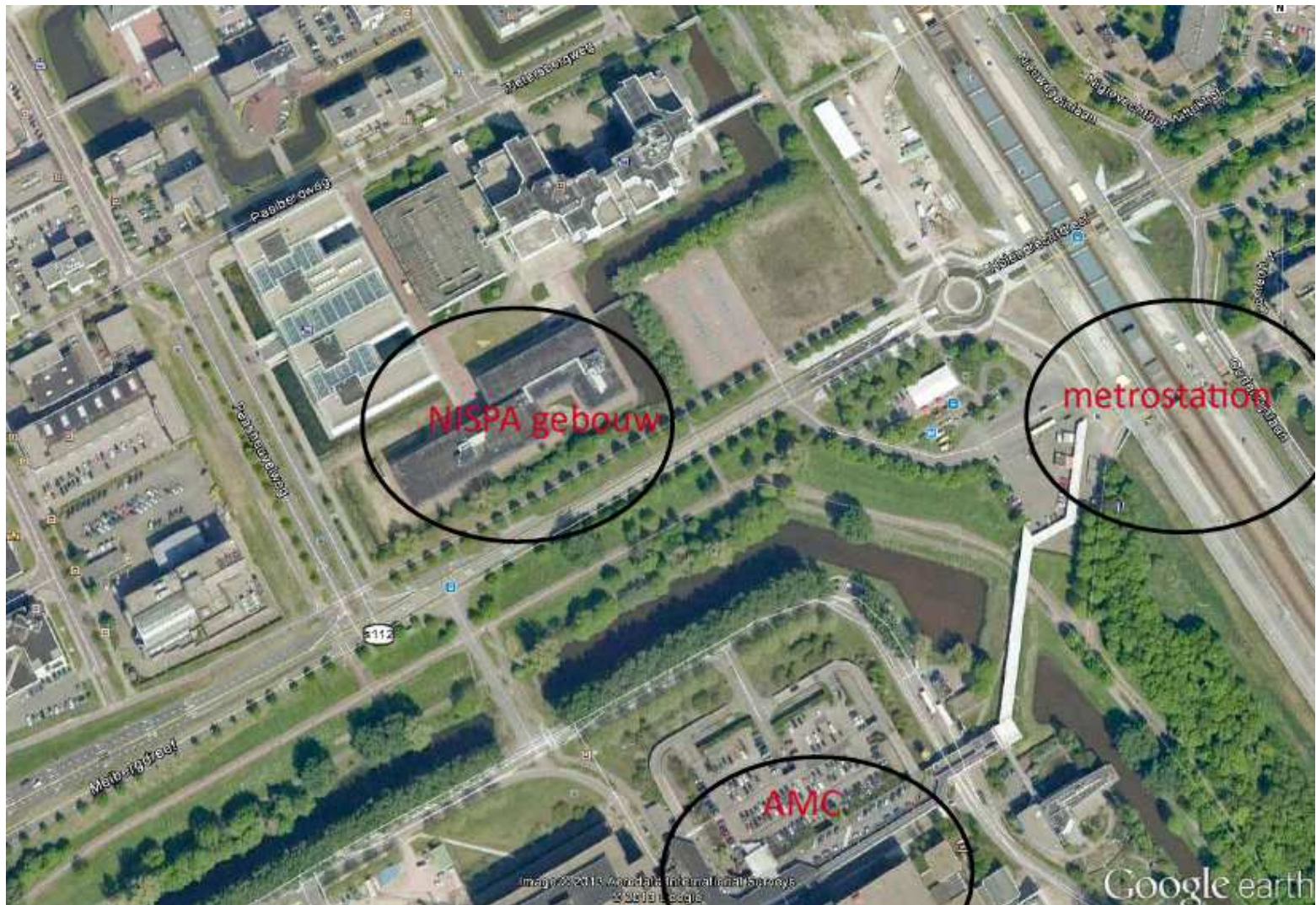
18 kamers 19 t/m 21 m2: huur:€ **261.-** service kst: € 113,-
totaal: € 374,- (403,-)

8 kamers 22 t/m 27 m2: huur:€ **288.-** service kst: € 125,-
totaal: € 413,- (445,-)

460 kamers totaal + 6000m2 broedplaats

Project gemiddelden incl. aftrek zelfwerkzaamheid: **huur 213,-**,
servicekosten: 100,-

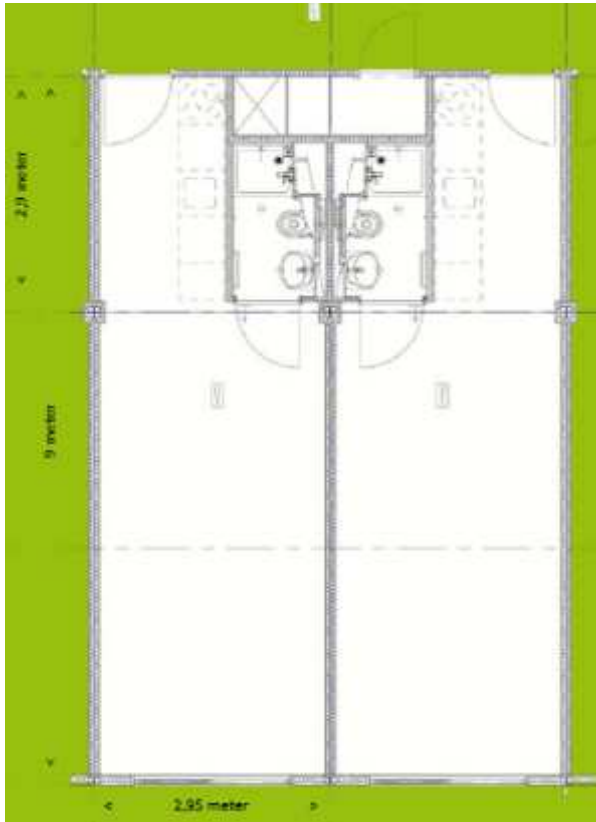
Blue-Gray 348 studio's voor studenten als start gebiedstransformatie AMC campus in kantorengedebied met de hoogste leegstand



15 jaar en meer in 1000 units, Blue-Gray



2. Uit te voeren
plattegrond; 15jr +



Blue - Gray

AMC - campus

Huur 380,-
ook < 23jaar
Huurtoeslag





transformatieteam

Beide transformatie processen beschreven

Voor proces van belang onderscheid in:

1. Tijdelijke transformatie <10jr.
2. Permanente transformatie >10jr.

Handleiding te downloaden op site
Platform 31

Primair hierbij van belang:

1. Plattegrond ontwikkeling optimaal vanuit de bestaande voorzieningen en indeling van het gegeven gebouw
 1. Afwijking bestemming 10 jaar met reguliere korte procedure 8 weken zonder milieuonderzoek; permanent met milieuonderzoek en GRO
 2. Programma en plattegrond ontwikkeling vanuit analyse kwaliteiten gebouw en matching met meerwaarde voor klantgroep
2. Verlaagde eisen Bouwbesluit 2012 “Rechtens verkregen niveau”

Wonen buiten
kantoortijd

Handleiding voor permanente
of tijdelijke transformatie
van kantoorgebouwen



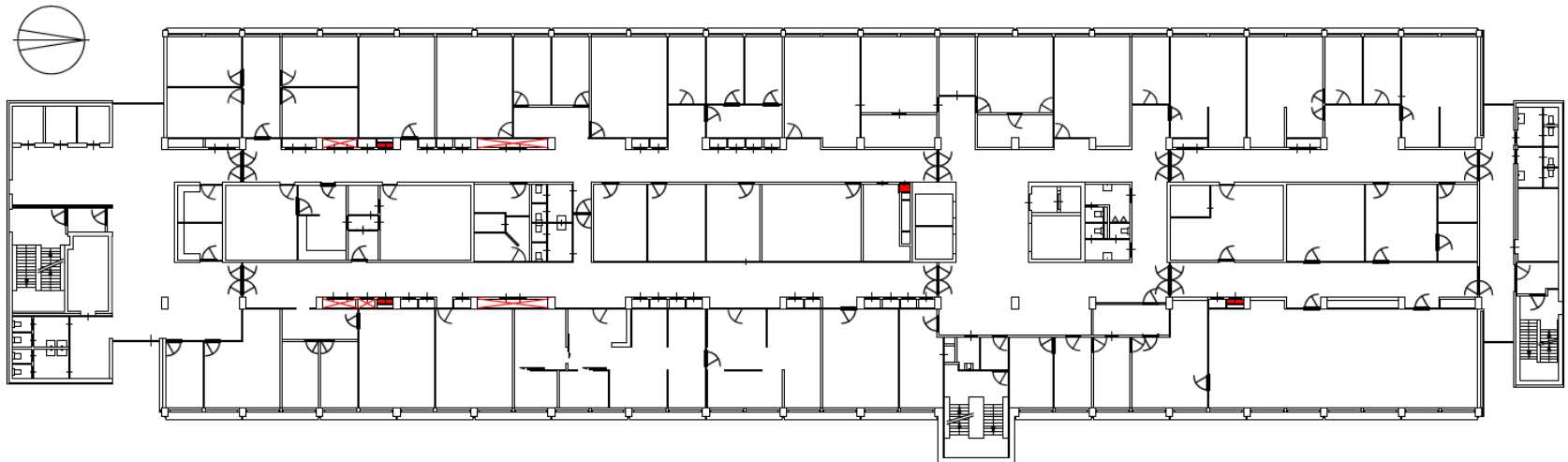
Huisvestingsmodellen vergunninghouders

1. Meerpersoons kamers met gemeenschappe-lijke voorzieningen
2. Privé kamers met gemeenschappelijke voorzieningen (2t=Tijdelijk voor 5-10 jaar)
3. Woningen voor kamergewijze verhuur
4. “Twee fase exploitatie”
5. Zelfstandige eenheden; studio's
6. Woningen/appartementen

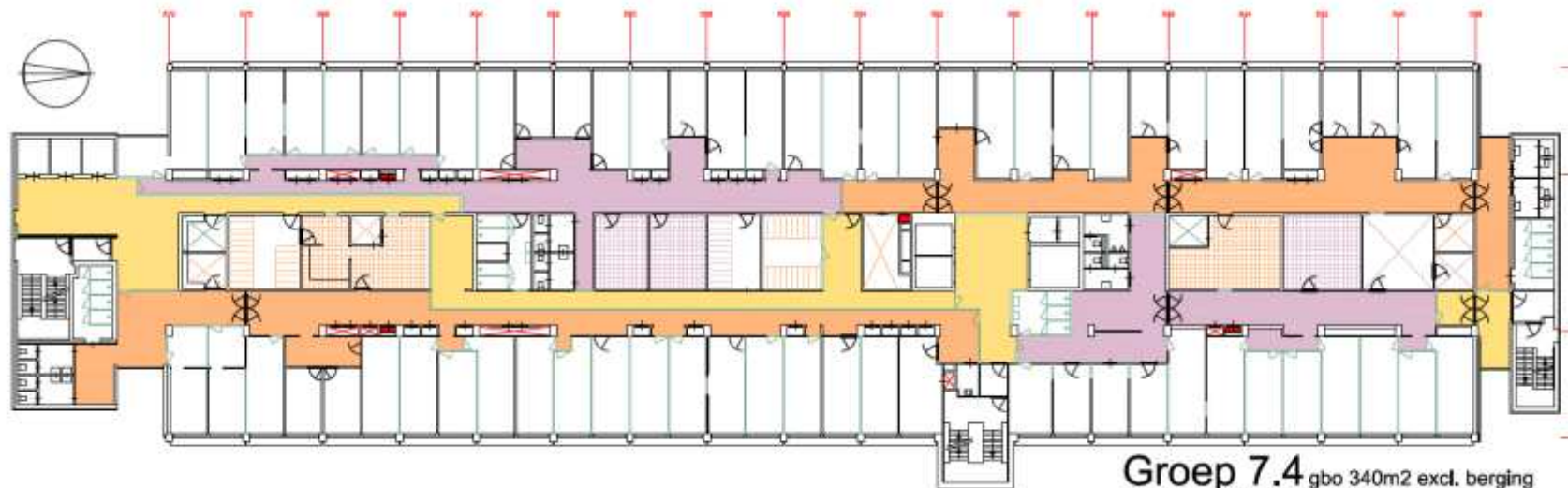
1. Meerpersoons kamers met gemeenschappelijke voorzieningen voor arbeidsmigranten (Helmond)



1. Plattegrondontwikkeling uit bestaand ACTA



totaal 464 kamers



Groep 7.4 gbo 340m² excl. berging
12 kamers, 4 toiletten, 3 douches

Proefberekeningen op basis ervaringscijfers FAQ op:
www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stad-en-regio/transformatie/faq-transformatie

Onzelfstandige eenheden tijdelijk , voorwaarden voor sluitende exploitatie in 10 jaar

Huur gebouw: € 20 à 25 euro p/ m², per jaar (tarief leegstandsbeheer)

Aanneemsom per kamer: ca € 7.500 a 8.000 exclusief btw, bijk. kosten

Kosten verhuur en beheer/onderhoud: Max. € 600 per kamer per jaar

Maandelijkse huur: maximaal € 145 per vergunninghouder (waarvoor subsidie is gevraagd)

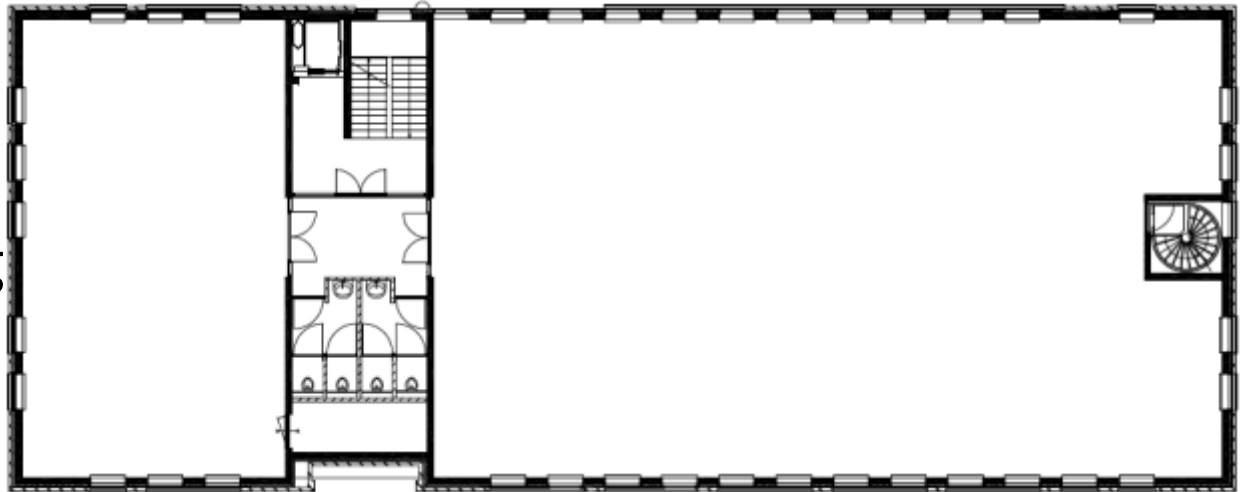
Eenmalige subsidiebijdrage: € 6.250 per vergunninghouder, met een minimum van 4 vergunninghouders (€ 25.000 of meer). (Tijdelijke Regeling Huisvesting Vergunninghouders)

Omdat sprake is van onzelfstandige woonruimtes is er geen verhuurderheffing verschuldigd (maar ook geen korting)

*Alle cijfers zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

2. Privé kamers met gemeenschappelijke voorzieningen

Tijdelijk 10jr.
Sober
Onzelfstandig
Minimale
aanpassing
Snel door:



Voortzetting gebruik bestaande bouwvergunning

Bouwkosten:
€ 7.500 excl.
BTW en bijk.
per kamer
Gebouwhuur
€20,--pmBVO



In 10 jr. sluitende exploitatie incl. beheerkosten

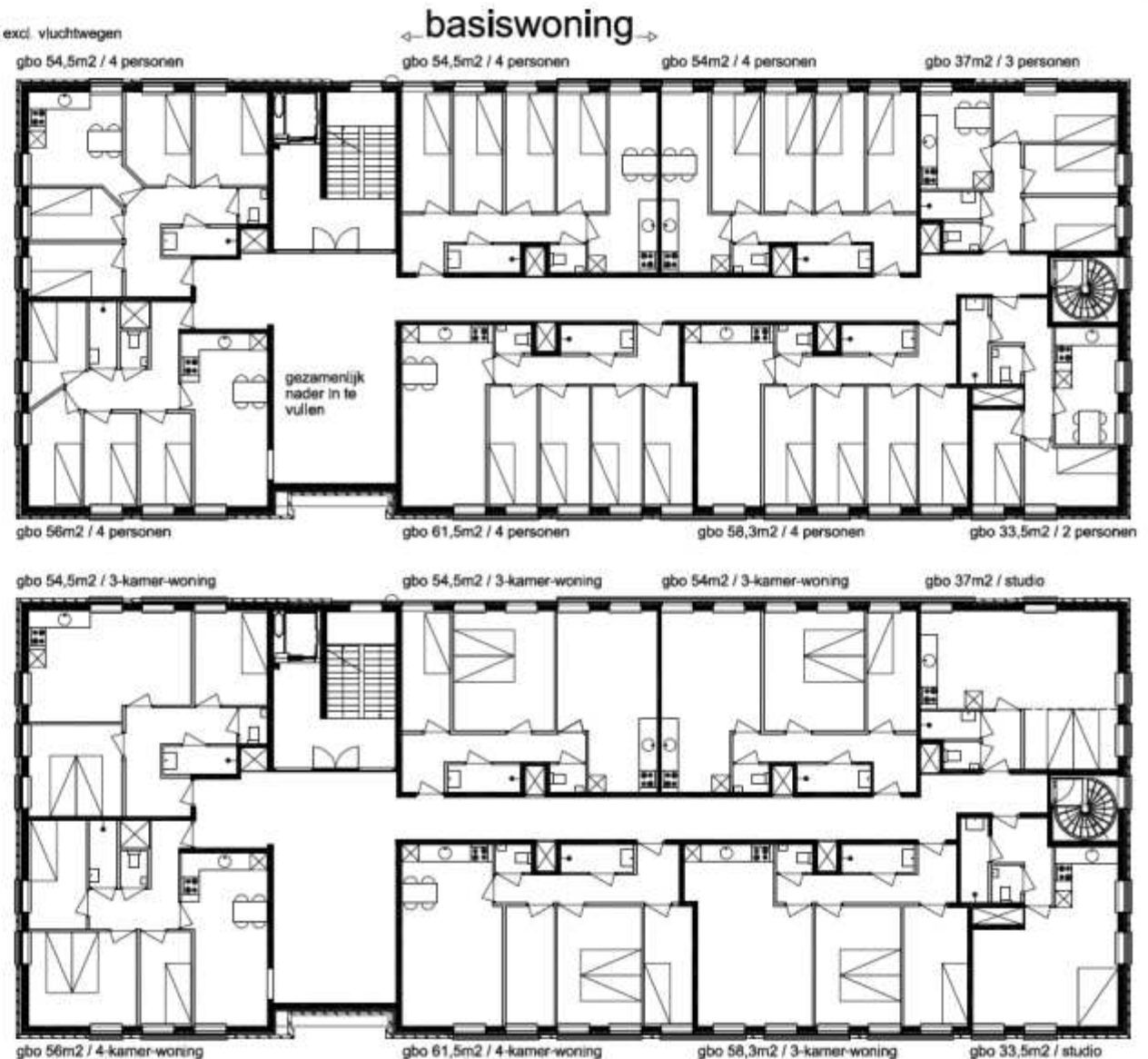
4. 2 fase exploitatie, beperkte ombouw na 5 jr.

1e en 2e verdieping 500m² excl. vluchtwegen

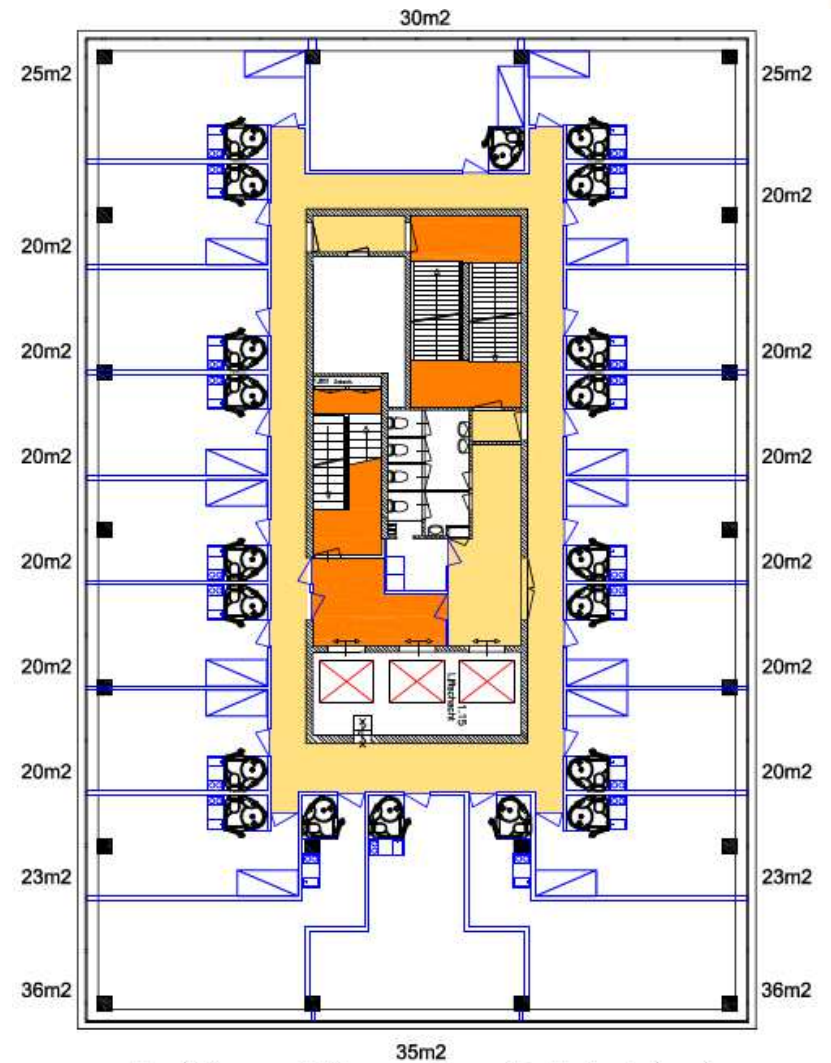
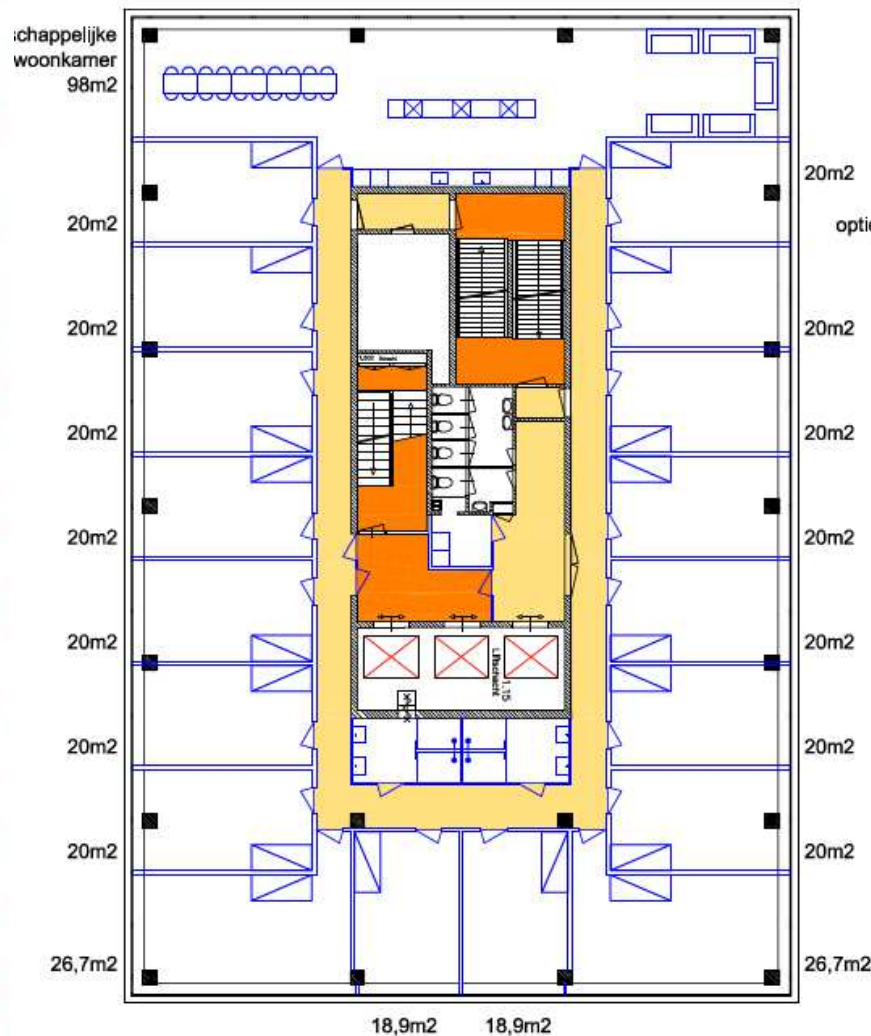
fase 1
huisvesting 29 personen in
8 woningen

fase 2
8 woningen totaal waarvan
2 studio's
4 3-kamer-woningen
2 4-kamer-woningen

optie: buitenruimte toevoegen



2 en 5. 18 privé kamers met gemeenschappelijke voorzieningen t.o.v. 20 studio's (rendementverschil)

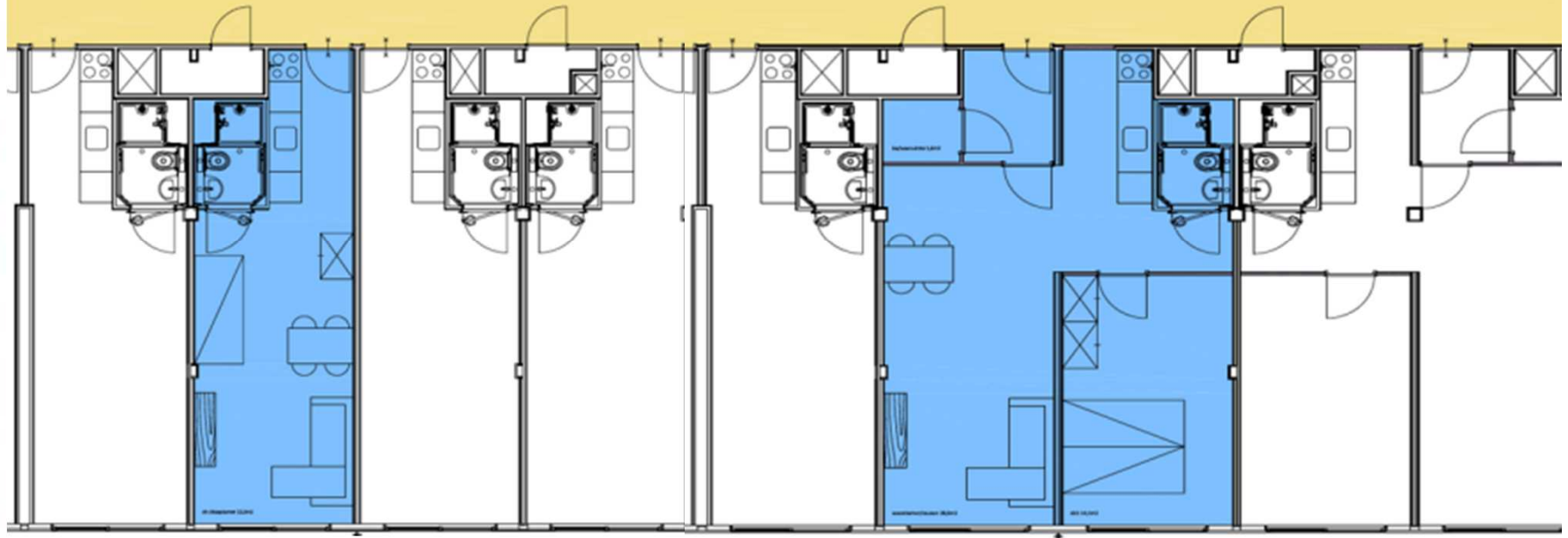


Inbouw met MetalStud en gips beter, veiliger

- “Kijk omhoog en alles wat je ziet moet eruit”
- Kantoorwanden lopen niet door tot bovenliggende vloer, via ventilatiekokers brand en geluid overslag
- Gipswanden: goedkoop, snel, brand en geluidwerend
- Prefab sanitair en RVS keuken ook hergebruikbaar
- Flexibel door eenvoudige aanpassing in droge “bouw”

Wonen in 1 beuk : studio's

Wonen in 2 beuken : twee-kamerappartement voor yuppies of senioren
variant 1



Model 3, 4 en na 5 jaar 6: twee fase exploitatie

Aankoop gebouw voor perm. realisatie 3 kamer woningen

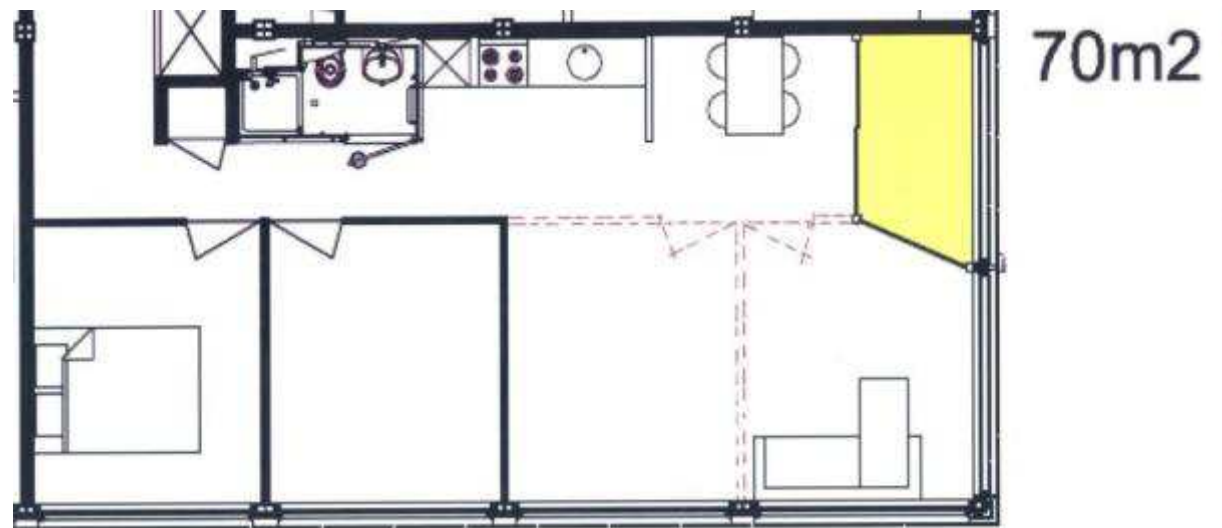
Woonkamer tijdelijk splitsen in twee kamers

Daarmee voldoende aan subsidie voorwaarde 4 bewoners

4x € 6.250,- subsidie en huur 4 X€ 112,50=€ 450,--p/mnd

Na vijf jaar splitsing verwijderen verhoging huur met 20%

Sluitende exploitatie mogelijk in 40 jr, met korting verhuurdersheff. in 30 jr.; aankoop € 350,--pm VVO



4. twee fase exploitatie met voorziening behoud subsidie bij gezinshereniging door rugzakwoning ,vervolg model 6

6 bewoners achter een (gezamenlijke)voordeur
Subsidie 6 x € 6.250,--, later gezin en stel = 4 bewoners;
Na 5 jaar:

Verwijdering splitsing
20% meer huur WWS
Voorzetting exploitatie
2 woningen sociale
voorraad (sluitend).
Plattegronden kunnen
hiervoor nog optimaler
worden aangepast



Proefberekeningen op basis ervaringscijfers FAQ op:
www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/stad-en-regio/transformatie/faq-transformatie

Zelfstandige woningen, tijdelijk te benutten voor onzelfstandige (kamer) verhuur voor 5 jaar, waarna zelfstandig sluitende exploitatie

- Aankoop gebouw voor marktwaarde lange leegstand € 350 a 400 pm²
 - Plattegrondontwikkeling zelfst. woningen echter afgestemd op tijdelijk gebruik door eenvoudige toevoeging voor verhuur 4 of meer kamers
 - Door tijdelijke koppeling woningen (zie voorb.) grotere groep of gezin met behoud subsidie mogelijk eerste 5 jaar
 - Subsidie aantal kamers x € 6.250 bij huur per kamer € 112,50 p/mnd.
 - Na 5^e jaar terugbouw naar zelfst. woning en huurverhoging 20% of WWS
 - In kasstroom overzicht leegstand en ombouwkosten in begin jaar 6
 - Beperking kosten beheer en onderhoud bij start €600 resp.800 = 1.400p/jr.
 - Na 5 jaar kan woning aan reguliere sociale voorraad worden toegevoegd
 - Mogelijk sluitende exploitatie na ong. 40 jaar
 - Bij inzet korting op verhuurdersheffing a € 10.000 sluitend na ong. 30 jaar
- *Alle cijfers zijn indicatief, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Leegstaande kantoren vragen om een creatieve aanpak. Leegstand bedreigt de leefbaarheid, maar ook het vestigingsklimaat voor bedrijven. Aan de andere kant is er in veel gemeenten vraag naar woonruimte, die mogelijk ingevuld kan worden door transformatie van leegstaande kantoren. Hierbij kan worden gedacht aan een vaste woonfunctie (zowel voor jongeren als ouderen), maar ook aan tijdelijke woonruimte voor bijvoorbeeld studenten of EU-migranten.

Het Expertteam Kantoortransformatie biedt een helpende hand om de transformatie van leegstaande kantoren mogelijk te maken!

Vraagt u zich af welke leegstaande kantoorpanden binnen uw gemeente het meest geschikt zijn om aan te pakken, of welke oplossingsrichting, slopen of transformeren, financieel gunstiger is? Hoe u als gemeente samen met eigenaren van leegstaande kantoorpanden tot concrete projecten kunt komen? Wilt u weten hoe u de gemeenteraad ervan kunt overtuigen dat actief transformatiebeleid van belang is? Zoekt u meer informatie over tijdelijke woonconcepten of meer inzicht in matching tussen eigenaren en potentiële afnemers?



Wouter de Jong, ambassadeur van het expertteam:
"Creatieve geesten en een actieve aanpak van zowel overheden, marktpartijen en potentiële afnemers is van wezenlijk belang om hergebruik van leegstaande kantoren voor elkaar te boksen. Wij bieden hiervoor graag een helpende hand!"



De deskundigen van het expertteam staan gemeenten en eigenaren bij met kennis en kunde op uiteenlopende onderwerpen, zoals het toepassen van bouwkundige wet- en regelgeving, projectorganisatie, financiering, fiscale mogelijkheden, woon- en inrichtingsconcepten en de matching van vraag en aanbod. Zij geven (per pand) inzicht in de mogelijkheden voor herbestemming, waarbij zij gebruik maken van ervaring die zij hebben opgedaan in eerdere kantoortransformaties. De experts kunnen u laten zien dat (tijdelijke) transformatie, vaker dan gedacht, een reëel alternatief voor leegstand is.

Expertteam Kantoortransformatie is een initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Vereniging Nederlandse Gemeenten.

Waar informatie?

Blijf dus niet zitten met uw vragen op het gebied van kantoortransformatie, maar neem contact op met het expertteam: via kantoortransformatie@agentschapnl.nl of via telefoonnummer: 088 602 53 80.

Prinses Beatrixlaan 2
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0)88 602 53 80
www.agentschapnl.nl/kantoortransformatie

© Agentschap NL | mei 2012
Publicatie-nr. 2FLOK1210

Fotografie GAK kantoor (binnen en buiten):
Sander Gefink, 526-01

Transformatie proces niet op gang te krijgen, loopt het vast, onwil, probleem bij toepassing regelgeving: vraag het ExpertTeam hulp; kans op vergoeding 50% van de kosten