

# Nieuw leven voor kantoren

**De ruimte om nieuw te bouwen in Nederland is beperkt. We kunnen de groene ruimte niet onbeperkt vol bouwen, want dan 'verrommelt' het landschap. Daarnaast neemt de bevolking in Nederland af, waardoor we in de toekomst minder woningen nodig hebben. En dus ook minder grootschalige nieuwbouwprojecten. Om schaarse ruimte te sparen, kunnen we beter de bestaande gebouwen zo veel mogelijk (her)gebruiken.**

Een van de manieren om dat te doen is gebouwen transformeren (ombouwen) tot woonruimten. Transformeren kan met allerlei soorten gebouwen. Oude fabrieken en loodsen, voormalige kerken en kloosters en leegstaande kantoren bieden kansen voor het maken van soms heel bijzondere woonruimte. Daarmee lossen we in één keer twee problemen op:

- leegstand van veel kantoorgebouwen;
- de grote vraag naar woningen.

## Lege kantoren

Er worden steeds nieuwe kantoren bijgebouwd, onder andere omdat oude panden niet meer voldoen in bereikbaarheid, comfort en uitstraling. Er staan al veel kantoren leeg en op den duur zal de vraag naar kantoorruimte waarschijnlijk afnemen. De beroepsbevolking groeit niet verder en zal op de lange termijn zelfs gaan afnemen. Dat wil zeggen: er komen steeds minder mensen met een baan bij een organisatie. Daarnaast gaan mensen meer thuis werken of op verschillende tijden. De vraag naar werkplekken neemt dus af. De vraag naar diversiteit in woonvormen neemt toe.

De transformatie van kantoren naar woningen verlengt de levensduur van het gebouw. Dat verkleint de belasting voor het milieu: er is bijvoorbeeld minder sloopafval en er zijn minder grondstoffen en bouwmaterialen nodig voor nieuwe gebouwen. Een leegstaand gebouw een nieuwe functie geven heeft vaak een gunstig effect op de buurt. Leegstaande panden kunnen criminele activiteiten aantrekken, er verloederd uit zien en zo een gevoel van onveiligheid opwekken. Daarnaast is het gunstig voor het uiterlijk van een stad als bijzondere, oudere gebouwen niet gesloopt worden, maar hun plek houden.

Kantoren herbestemmen tot woningen is een snelle en manier van woningen maken, vaak sneller dan nieuwbouw. Het is mogelijk voor verschillende groepen mensen: student, starters, senioren, enzovoort. Gebouwen met iets extra's zoals glas-in-lood, hoge plafonds en een mooi trappenhuis kunnen tot exclusieve appartementen worden omgebouwd.

## Beleid

Het ministerie van VROM stimuleert het ombouwen van kantoren naar woningen. In de doelstellingen voor de woningproductie tussen 2005 en 2010 worden 25.000 woningen gerekend die niet door nieuwbouw ontstaan, maar door bijvoorbeeld het verbouwen van kantoorpanden.

## Projecten

### Wonen in kantoren: kennisimpuls transformatie

In opdracht van het Ministerie van VROM/WWI voeren SBR en SEV Realisatie een kennisimpuls uit over transformatie. De kennisimpuls is een onderdeel van het Actieplan Woningbouwproductie van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Ze werken samen met Aedes, Bouwend Nederland, NVB de Regieraad Bouw Randstad, de Vereniging Wonen boven Winkels en de VNG. Meer informatie vindt u op de website [www.woneninkantoren.nl](http://www.woneninkantoren.nl)

Onderdeel van de Kennisimpuls is een Proeftuin waarin concrete projecten worden voorbereid en onderzocht met hulp van de TransformatieWijzer. Dit is een instrument waarmee snel inzicht verkregen wordt in de kansen en belemmeringen voor een transformatie. De TransformatieWijzer kijkt hierbij naar

bouwregelgeving, financiële en juridische aspecten en naar kenmerken van gebouw en locatie. Het instrument wordt ontwikkeld met steun van VROM/WWI.

**Wonen boven winkels: kennisimpuls transformatie**

In opdracht van het Ministerie van VROM/WWI voert de Vereniging Wonen boven Winkels een soortgelijke kennisimpuls uit over transformatie. Ook zij werkt samen met Aedes, Bouwend Nederland, NVB de Regieraad Bouw Randstad, SBR en SEV Realisatie en de VNG. Meer informatie vindt u op de website [www.wonenbovenwinkelsnederland.nl](http://www.wonenbovenwinkelsnederland.nl)