

Record aan kantoren omgebouwd

Vooral woningen als nieuwe bestemming, maar ook hotels en opvangcentra

Eva Rooijers
Utrecht

Nog nooit hebben zoveel lege kantoren een nieuwe bestemming gekregen als in 2015. Zo'n 720.000 m² is afgelopen jaar getransformeerd naar bijvoorbeeld woningen, hotels of noodopvang voor vluchtelingen. In vijf jaar tijd is ruim 2,1 miljoen m² aan kantoorruimte uit de markt genomen. Dat blijkt uit onderzoek van Dynamis, een vereniging van dertien grote regionale makelaars, dat donderdag wordt gepresenteerd.

De transformaties zijn meer dan welkom in een markt waar nog steeds 17% van de kantoren leegstaat. Door het grote aantal verbouwingen, en de zeer beperkte nieuwbouw van kantoren, is het aantal lege m² voor het eerst sinds jaren gedaald. Op 1 januari stond nog bijna 7 miljoen m² leeg, een daling van 5% ten opzichte van 2014. Het transformeren van lege kantoren

17%

Ondanks een recordaantal verbouwingen staat nog steeds 17% van de kantoren leeg.

GEENTABOE
Pagina 14 & 15



wordt aangewakkerd door de aantrekkelijke woningmarkt. Vooral in de grote steden is er een tekort aan woningen. Dat maakt de ombouw tot appartementen tot een lucratieve onderneming. Daarbij helpt het dat vastgoedeigenaren de afgelopen jaren fors hebben afgeboekt. Hierdoor is het aantrekkelijker om de kantoren een nieuwe bestemming te geven. Ook zijn gemeenten soepeler geworden in het aanpassen van bestemmingsplannen.

Een goed voorbeeld is de transformatie van het hoofdkantoor van ING in Amsterdam Zuid-Oost, beter bekend als het Zandkasteel. Dat 65.000 m² grote gebouw wordt na het vertrek van ING in 2019 een appartementencomplex. Bovendien laat ING voor de bouw van het nieuwe kantoor eerst een oud kantoor slopen. In totaal gaat 80% van de omgebouwde kantoren een toekomst als appartementencomplex of studentenwoning tegemoet.

Volgens Dynamis is het wel de vraag of het hoge transformatietempo kan worden vastgehouden. De meest kansrijke lege kantoren, bijvoorbeeld in de centra van steden, zijn vaak al opgepikt door ontwikkelaars. Er is ook zo'n 750.000 m² dat volgens onderzoek van Dynamis nooit getransformeerd of verhuurd gaan worden. Denk aan verouderde kantoren op bedrijventerreinen. 'Die moeten gesloopt worden', zegt Wilfred van der Neut, directeur van Dynamis.

Op locaties waar de vraag naar kantoorruimte groot is, zou juist weer ruimte moeten komen voor nieuwbouw, betoogt de makelaarsorganisatie. 'Maar op nieuwbouw heerst nu nog een taboe, doordat in de jaren voor de crisis te veel kantoren zijn gebouwd', zegt Van der Neut. 'Daar moeten we niet in blijven hangen. Anders zullen de huren op populaire locaties te hard stijgen.'



Goed voorbeeld: het hoofdkantoor van ING in Amsterdam Zuid-Oost zal worden omgebouwd tot appartementencomplex.

FOTO: PETER STRELITSKI VOOR HET FD