

GroenLinks: maak van lege kantoren woningen

Drie problemen

waar GroenLinks zich zorgen om maakt:

1. Het gebrek aan betaalbare woningen

Starters, jongeren en ouderen met een laag inkomen kunnen in Huizen moeilijk een woning vinden. Er staan weliswaar veel huizen te koop, maar daarvoor is hun inkomen te laag. Hoe kunnen we zorgen voor geschikte woningen voor deze groep, want er wordt amper nog gebouwd?

2. De bouw ligt stil

De werkloosheid in de bouw is groot, bouwvakkers zitten noodgedwongen thuis. Dat heeft ernstige gevolgen voor schildersbedrijven, installateurs, meubelzaken en de middenstand. Als het met de bouw slecht gaat, dan leidt de hele economie daar onder. Hoe krijg je de bouw weer op gang?

3. Veel lege kantoren

In Huizen wordt momenteel (begin november 2013) 18.000m² kantoorruimte aangeboden. Langs de Huizermaatweg circa 8.000 m². Hier staan steeds meer panden leeg, en ook steeds langer leeg - sommige al jaren! Voorbeelden: het voormalige gebouw van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw pal naast het busstation, de voormalige vestiging van kappersorganisatie ANKO naast de Turkse moskee, en het pand dat leeg is komen te staan nadat Lidle haar hoofdkwartier verplaatst heeft naar het Lucent-terrein. Deze drie locaties zijn al goed voor 5.627m² leeg kantooroppervlak.

De gebouwen staan leeg, ondanks de prima ligging en de ruime parkeergelegenheid. Leegstand is niet goed voor de leefbaarheid van de omgeving en voor andere bedrijven is het niet aantrekkelijk om zich te vestigen in een omgeving van leegstaande kantoren. Wij verwachten dan ook niet dat de situatie snel verandert. Integendeel, het zal er niet fraaier op worden.

Onze oplossing: verbouw lege kantoren tot woningen

Wat ligt er meer voor de hand dan de leegstand van kantoren aan te pakken: van lege kantoren woningen te maken. Stel je voor dat dit lukt. Dan is dat goed voor woningzoekenden, goed voor de bouw en de lokale economie, en goed voor de leefbaarheid. Daarom stelt GroenLinks voor om als gemeente het initiatief te nemen.

Voorstel: ga als gemeente in gesprek met de eigenaren over vragen als:

- Wat willen deze met hun vastgoed?
- Wat doen ze om het verhuurd te krijgen?
- Wat is er mogelijk met het gebouw en de locatie (niet alle panden en locaties zijn immers geschikt)?
- Welke rol kan de gemeente spelen (bijvoorbeeld regels in bestemmingsplan veranderen, omgeving opknappen, contact leggen met woningcorporatie/bouwers)?

De gemeente kán ook wettelijk een andere bestemming afdwingen (zie box Wet Kraken en Leegstand), maar dat lijkt ons niet de koninklijke weg. Het verdient de voorkeur om er in redelijk overleg samen uit te komen, waarbij vastgoedbezitters ook gewezen worden op hun maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Wat doet de gemeente al?

De gemeente wacht nu tot vastgoedeigenaren zelf in beweging komen. Die afwachtende houding is een politieke keuze.

GroenLinks maakt een andere politieke keuze: wil leefstand actief aanpakken!

Leegstand in Huizen: kantoorruimte te huur

Op de funda-website is te zien waar in Huizen kantoorruimte wordt aangeboden. Grofweg vier gebieden zijn aan te wijzen:

- Het bedrijventerrein 't Plaveen. Hier staan veel bedrijfshallen leeg, met bijbehorende kantoorruimte (variërend van 40-100m²). Dit lijkt ons niet zo geschikt als woonomgeving.
- Oude Dorp. Nogal verspreid wordt hier kantoorruimte van wisselende omvang aangeboden: van lege winkelpanden in de Lindenlaan, kantoorruimte in 't Visnet (120m²) tot bijna 1000m² in het oude gemeentehuis aan de Naarderstraat.
- 'De Burcht': Lucent-toren, Botterstraat 47-55. De totale kantoorruimte in de toren bedraagt 10.335m², waarvan nu 4.965m² te huur staat. Op het Lucent-terrein zijn kantoren mogelijk! Lijkt ons niet verstandig, tenzij een deel van de Lucent-toren een woonbestemming krijgt.
- Huizermaatweg. Hier moet transformatie beginnen. Hier staat circa 8.000m² kantoorruimte te huur, waarvan de grootste ruimtes te vinden zijn op de volgende adressen: Huizermaatweg 2 (2.275m²), Huizermaatweg 9-37 (2.370m²), Huizermaatweg 320-328 (275m²), Huizermaatweg 340-350 (357m²), Huizermaatweg 400 (906m²), Huizermaat 610 (982m²). Op Monnickskamp 8 staat boven de winkels een kantoorruimte van 465m² te huur.

Meer informatie is te vinden op: <http://www.fundainbusiness.nl/kantoor/kaart/#/huizen/de-noord/>

Een landelijk probleem

In Nederland staat circa 7 miljoen m² kantoren leeg: 1.100 voetbalvelden!

Dat is 14 procent van het totale kantooroppervlak, terwijl 5 procent als frictieleegstand kan worden beschouwd. De oorzaken: door marktpartijen en overheid is teveel aanbod gecreëerd. Natuurlijk spelen er ook andere ontwikkelingen mee, zoals de huidige economische crisis en het Nieuwe Werken waardoor minder kantoorplekken nodig zijn.

Wet Kraken en Leegstand

De gemeente kan gebruik maken van de Wet Kraken en Leegstand:

- De wet verplicht vastgoedbezitters om bij leegstand een nieuwe huurder te vinden.
- Wie geen nieuwe huurder vindt, moet zich na half jaar bij de gemeente melden op straffe van een boete van 7.500 euro. Na melding van leegstand moet eigenaar samenwerken met de gemeente om binnen drie maanden tot een oplossing te komen.
- De gemeente kan vervolgens het beheer over het pand overnemen en bijvoorbeeld beslissen dat er tijdelijk jongeren in het gebouw komen.
- De gemeente kan de eigenaren zelfs verplichten gebouwen om te bouwen, bijvoorbeeld van woningen naar kantoren. De vastgoedeigenaar heeft dit te accepteren.

Voorbeelden van 'wonen na kantoor tijd'

In veel gemeenten krijgen lege kantoorpanden een andere bestemming.

- In Hilversum werd 'Ons gebouw' aan de Havenstraat omgebouwd voor wonen/zorg voor jongeren met een beperking. Dit was een initiatief van Dudok Wonen en de zorginstelling Sherpa.
- In Weesp stonden drie panden deels leeg. Hier werden de overgebleven huurders in één pand ondergebracht. De twee resterende pandern werden getransformeerd naar woningen in het middeldure en dure segment (o.a. zorgwoningen), met in de plint bedrijfsruimten.
- In Nieuwegein zijn veel kantoren uit de jaren '80 en '90 (vergelijkbaar met de panden langs de Huizermaatweg) omgebouwd tot woningen.
- Amsterdam heeft al 80.000 m² aan leegstaande kantoren omgebouwd, zie <http://www.at5.nl/artikelen/115806/80-000-vierkante-meter-aan-leegstaande-kantoren-gevuld>

Transformatie én tegelijk verduurzaming

Tegelijk met de verbouw werden de panden verduurzaamd: goed geïsoleerd, geluidswerende maatregelen en voorzien van duurzame energie (zonnepanelen).