

Ombouwen van kantoren en winkels tot woningen wil steeds minder vlotten

In het kort

Het aantal voormalige kantoor- en winkelpanden dat wordt omgebouwd tot woningen is vorig jaar opnieuw gedaald.

CBS-cijfers laten zien dat er vorig jaar 7870 woningen zijn opgeleverd door transformatie, een daling van 10% ten opzichte van 2023.

De belangrijkste oorzaak voor de lagere ombouwcijfers is een gebrek aan geschikte panden.

De ombouw van voormalige kantoorpanden, winkels en fabriekshallen tot woningen blijft haperen. Vorig jaar is het aantal zogeheten transformaties voor het derde jaar op rij afgenomen. Die daling botst met de breed gedeelde politieke ambitie om in de strijd tegen het nijpende woningtekort juist meer woningen te creëren in bestaande gebouwen.

Uit nieuwe cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dinsdag dat er vorig jaar 7870 woningen zijn opgeleverd in bijvoorbeeld leegstaande kantoor- en winkelpanden. Dat is 10% minder dan in 2023.

Na de piekjaren 2018 en 2019 – waarin het ombouwen van leegstaande gebouwen ruim 12.000 nieuwe woningen per jaar opleverde – is de trend al een aantal jaren dalende. Vooral de transformatie van oude kantoorcomplexen verloopt stroef: van 5700 nieuwe woningen in 2019 tot 2765 vorig jaar. Wel werden er in 2024 voor het eerst in vijf jaar weer iets meer kantoren omgebouwd.

Het aantal opgeleverde woningen in voormalige winkels daalde juist, met bijna 50% naar 1155. Cijfers van het CBS laten zien dat het aantal woningen per getransformeerd winkelpand vorig jaar afnam: van gemiddeld 4,1 woning per winkel in 2023 naar 2,5 woning in 2024.

Gebrek aan geschikte panden

Transformeren werd door achtereenvolgende kabinetten hartstochtelijk toegejuicht. Het ombouwen van voormalige kantoor- en winkelpanden is doorgaans duurzamer en sneller dan reguliere nieuwbouw én het helpt voorkomen dat wijken of gebieden verrommelen door leegstand.

Net als haar voorganger Hugo de Jonge (CDA) stelde demissionair woonminister Mona Keijzer (BBB) zichzelf tot doel jaarlijks 15.000 woningen door transformatie toe te voegen aan de bestaande voorraad. Daarvoor trok het kabinet de afgelopen jaren in totaal €150 mln subsidie uit.

Maar dit doel raakt de laatste jaren steeds verder uit zicht. Dat er minder wordt omgebouwd, komt door een gebrek aan geschikte panden, stelden experts in december vorig jaar in het FD. 'De meest gewilde en geschikte kantoorgebouwen zijn de afgelopen jaren al omgebouwd', zei Hilde Remøy, universitair hoofddocent vastgoedmanagement aan de TU Delft, destijds. Dan gaat het volgens Remøy vooral om panden die op een populaire locatie liggen, bijvoorbeeld in stadscentra of dichtbij ov-voorzieningen, of om panden die tegen relatief lage kosten zijn om te bouwen.

'Mismatch'

Matthijs Korevaar, woningmarkteconoom aan de Erasmus School of Economics, stelt in reactie op de nieuwste CBS-cijfers dat er sprake kan zijn van 'mismatch tussen vraag en aanbod'. Hij wijst erop dat in grote steden als Amsterdam en Utrecht de vraag naar kantoorruimte ook na de coronapandemie redelijk op peil is gebleven en de leegstand daar 'niet schrikbarend' is toegenomen.

'Juist in die steden is de vraag naar woonruimte groot', zegt Korevaar. 'Terwijl op plekken waar de leegstand hoger ligt, de woningvraag minder groot is en de kantoorgebouwen vaak op minder geschikte locaties liggen, zoals bijvoorbeeld langs een snelweg of op een oud bedrijventerrein.'

In Amsterdam daalde het aantal transformaties van 1155 in 2023 naar 210 vorig jaar. Daarentegen werden er in Rotterdam vorig jaar juist meer leegstaande kantoorcomplexen, winkelpanden en fabriekshallen omgebouwd: van 315 naar 925.

Of landelijk het aantal transformaties weer gaat stijgen, is twijfelachtig. Uit een eerste schatting van het CBS blijkt dat er in de eerste helft van dit jaar 2900 woningen zijn toegevoegd door de verbouwing van bestaande panden.