

Aandacht voor leefomgeving bij transformaties

Ir. Theodoor Höngens

NL zonder transformaties ...



leegstand kantoren

Meer tempo in transformatie kantoren

Amsterdam stopt geld in sloop kantoren

'Leegstand kantoren bereikt nieuw record'

BEWAAR GERELATEERD NIEUWS



Ralph Lauren geeft omzetwaarschuwing

HP verhoogt winstverwachting

Crisis maakt fietsen in Griekenland populair

ADS DOOR GOOGLE

Historische ville kopen
De villa heeft vloeroppervlak 875m2 en de koopsom is € 2.450.000,-
www.villa-arentsburgh.nl

Bedrijfs/Opslagruimte OSS
Huur € 250,- Met Electra, 32m2. Per 3 maanden opzegbaar.
www.nvavastgoed.nl

Lege kantoorpanden openen deur voor nieuwe oplossing

07-09-12 16:22 uur



Bijna 18 procent van alle kantoorpanden in Amsterdam staat leeg. © ANP

Het aantal ongebruikte kantoorpanden in Amsterdam is al gigantisch. In een poging iets aan de situatie te veranderen organiseert de gemeente Amsterdam op 6 oktober de eerste 'Open Dag Lege Kantoren'.

Kwart leegstaande kantoren in Duitsland

di 31 jul 2012, 07:09 | lees voor

AMSTERDAM - Duitse investeerders zijn aanzienlijk gegroeid op de Nederlandse kantorenmarkt. Een kwart van de kantoren die leeg staan, is eigendom van partijen in Duitsland.

Dat blijkt uit onderzoek van de Volkskrant. Op ongeveer 30 procent van de panden die niet verhuurd zijn, rust een Duitse hypotheek. De Duitse eigenaren zijn overwegend beleggingsfondsen.

Iets meer dan de helft van de leegstaande kantoren is eigendom van Nederlandse projectontwikkelaars, banken en beleggingsfondsen. Nederlandse pensioenfondsen hebben 3,8 procent van de panden in handen, terwijl rijksoverheid, provincies en gemeenten 10 procent van de onrendabele commerciële gebouwen bezitten.

Het onderzoek van de Volkskrant besloeg zo'n 1,5 miljoen vierkante meter leegstaand

Transformatie leegstaande kantoren komt op gang

13-06-12 16:15 uur - Bron: Gemeente Amsterdam



Het voormalige GAK-gebouw aan het Bos & Lommerplantsoen. © Het Parool/Floris Lok

Leegstaande kantoren in Amsterdam worden steeds vaker omgebouwd tot studentenwoningen of broedplaatsen voor de creatieve industrie. Dat blijkt uit een voortgangsrapportage in handen van het college van burgemeester en wethouders.

Nieuwsarchief Opinie Columns

Actueel

25 APRIL 2012

Kamervragen over dreigend woningtekort in Amsterdam

Amsterdam stapt op een groter woningtekort als de regio. Karabulut heeft daarom vragen gesteld aan de Tweede Kamer over de dreigende woningtekort in Amsterdam.



Karabulut wijst op de dreigende woningtekort in de regio. Woningbouw de regiogemeenten Amsterdam telt nu 27 miljoen inwoners. De vraag naar 27 miljoen woningen kan worden gerealiseerd in 2012. Het aantal woningen dat in 2012 wordt gebouwd zal lager zijn dan in 2011. Dit kan tot een tekort aan woningen leiden.

vereniging eigen huis



Producten & Diensten

hypotheek & Financiën onderhoud & verbouwen

Home > Actueel > Weblog > Structureel woningtekort

Actueel

Nieuwsberichten

Persberichten

Dossiers

Eigen Huis Magazine

Nieuwsbrief

Weblog

Structureel woningtekort
Weblog

Door: Rob Mulder

Geplaatst op 04 jul 2012, bijgewerkt 04 jul 2012, 0

Deel dit artikel:  Waardering: 4.3/5 (28 stemmen)



Door de malaise op de woningmarkt stellen huishoudens de aankoop van een (andere) woning uit. Dit leidt over een tijdje onvermijdelijk tot een grotere vraag naar koopwoningen: de zogenoemde 'inhaalvraag'. Ook neemt het aantal huishoudens toe. Het aanbod van koopwoningen blijft hierbij steeds verder achter. Door de crisis zijn immers veel bouwprojecten geschrapt, beperkt of uitgesteld. Er wordt hiermee een almaar groter wordend tekort aan woningen opgebouwd.

NIEUWS BOUWBERICHTEN BEDRIJF & PRODUCT REGELS KOSTEN VACATURES SHOP

Uw vakgebied: Woningen

terug naar vorige pagina

Amsterdam stevent af op enorm woningtekort

Woningen | Laatst gewijzigd: 20-04-2012 10:35 | Bert Pots |



Amsterdam - De Metropoolregio Amsterdam stevent af op een enorm woningtekort. Dit blijkt uit de Quickscan Woningbouw, uitgevoerd in opdracht van de regiogemeenten.

Vastgoedmarkt

Het medium voor de vastgoedprofessional

HOME NIEUWS OPINIE AANBOD BEDRIJVINGIDS VACATURES VA

BINNENLAND | BUITENLAND | FINANCIEL | BELEGGINGEN | RESULTATEN | PERSOONLIJK EN ZAKELIJK

U bent hier: Home » Nieuws:

BINNENLAND

Rabobank: woningtekort legt bodem in markt

14-08-2012 | LAATST GEWIJZIGD: 14-08-2012

Het olopende structurele woningtekort zal de prijsdaling van woningen op de langere termijn stutten.

HOME	ALGEMEEN	SPORT	EXTRA	FOTO	VIDEO	AUTO	WONEN	SERVICE	DICHTBIJ	D
Breda	Oosterhout	Etten-Leur	Moerdijk	Roosendaal	Bergen op Zoom	Zeeland	Brabant			

Breda wil creatieve aanpak leegstand kantoren

donderdag 16 februari 2012 | 13:13 | Laatste bijgewerkt op: donderdag 16 februari 2012 | 13:27

Tekstgrootte − +

BREDA - Er komt in Breda een 'transformatiepool' van gemeente en ondernemers, die moet uitzoeken hoe de leegstand op de kantorenmarkt kan worden aangepakt. op dit moment staat in Breda meer dan 100.000 vierkante meter kantoren leeg.

Volgens wethouder Cees Meeuwis van Economische Zaken is het credo: 'gezamenlijk aanpakken'.

Hij wil de eigenaren van kantoren vragen om zo creatief mogelijk met de aanpak van leegstand om te gaan. Zelf komt hij bijvoorbeeld met het idee om 'stadsboerderijen' aan te leggen in oude kantoren. "Met bijvoorbeeld tomaten op de eerste en komkommers op de tweede verdieping".



zichtlocaties

- rijkswegen / hoofdonsluitingen
- spoorwegen

dus geluidsbelast

verschillende niveaus

- gebouw
 - bouwkundig geschikt
 - beperkte investering
 - functie past in omgeving
 - uiterlijk

verschillende niveaus

- gebied
 - mix van functies (nu en in toekomst)
 - verhouding bebouwd / open
 - fysieke inrichting buitenruimte (bv. stoepen, parkeren)
 - milieumaatregelen (stil wegdek, geluidsschermen)
 - weinig middelen beschikbaar in gemeentebudget (immers geen grondverkoop)

RO in het proces transformatie

- functiewijziging (bestemmingsplan)
 - flexibiliteit
 - mogelijkheden wetgeving (rijksoverheid)
 - invulling gemeentelijk beleid

aanwezig geluidbeleid

- geluidbeleid gericht op beschermen burger
- uit de 'goede tijd'
- voor nieuwbouw situaties

- nodig is: transformatie beleid en (tijdelijk) regels laten vieren

voorbeelden transformatiebeleid en geluid

- Gemeente Nieuwegein
 - minimaal 1 slaapkamer niet aan de hoogst belaste zijde.
 - minimaal 1 geluidluwe zijde (<55 dB).
 - bij voorkeur geluidluwe buitenruimte.
- Indien niet mogelijk, dan creatieve oplossing ...

- Gemeente Amsterdam
 - eis geluidsluwe gevel vervalt

impliciete mogelijkheden

- Gemeente Eindhoven
 - *‘In bepaalde situaties met weinig ontwerpvrijheden zou de eis onnodig beperkend kunnen zijn. B&W hebben de bevoegdheid om bij **bestaande bebouwing af te wijken van deze eis.**’*
- Gemeente Doetinchem
 - *‘Daar waar, in uitzonderlijke gevallen, niet voldaan kan worden aan het gestelde ... kunnen burgemeester en wethouders besluiten om **geen uitvoering te geven aan het gestelde in deze artikelen.**’*
- Gemeente Rotterdam (dcmr)
 - *‘Als niet aan één of meer aan het ontheffingsbeleid verbonden voorwaarden wordt voldaan, kan de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek doen ... om **af te wijken** van het vastgestelde ontheffingsbeleid. Het plan moet dan in ieder geval voldoende aandacht schenken aan de leefomgevingskwaliteit.’*

tijdelijke situatie

- *Wet geluidhinder:*
 - (permanente) transformatie is nieuwe situatie
 - tijdelijke situatie (5 jr, wordt 10 jr) zonder toetsing Wgh
- *Wet Ruimtelijke Ordening:* wijziging functie
 - nieuwe en tijdelijke situatie: motivatie

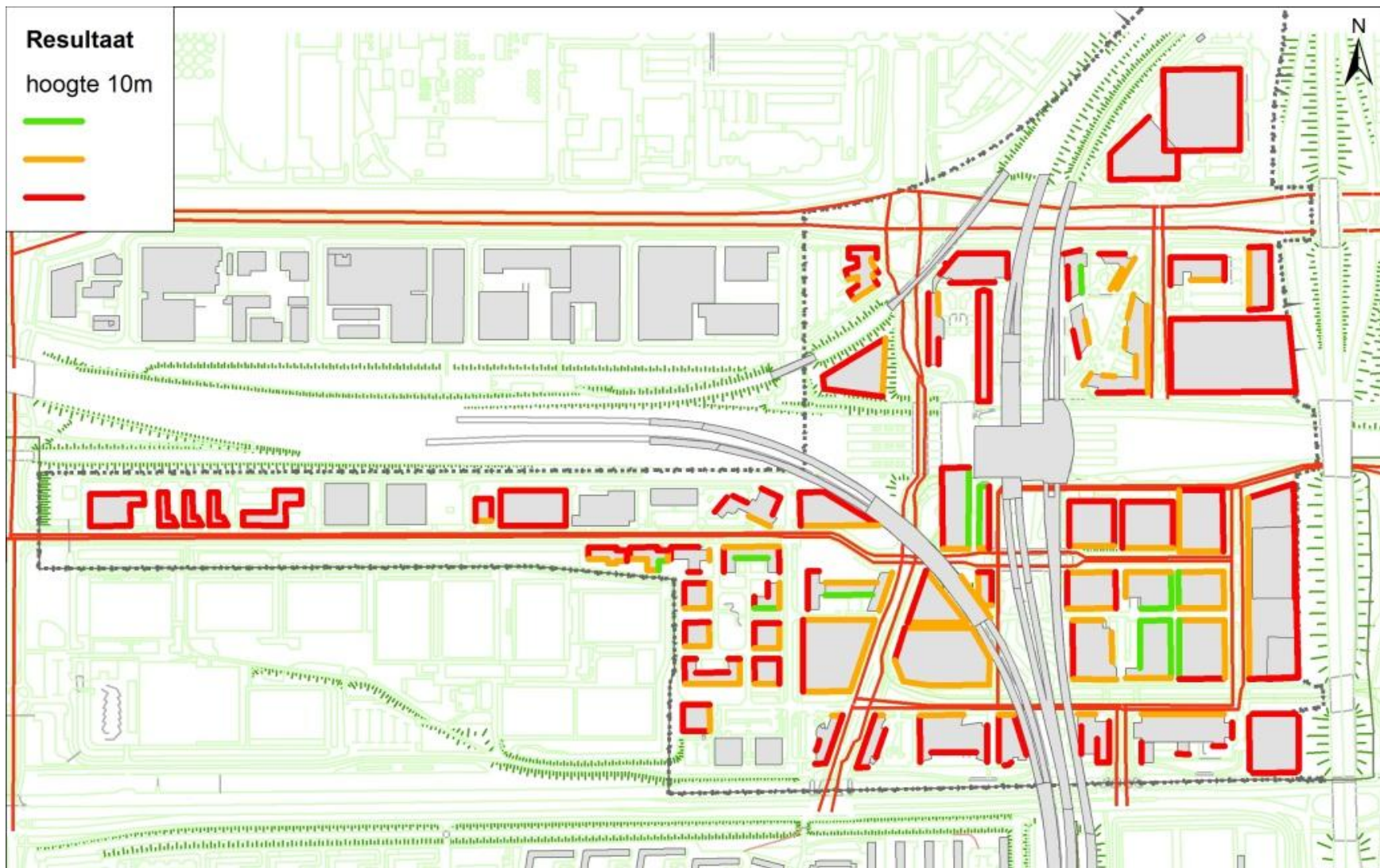
Wat zegt het Bouwbesluit 2012?

- *Woningwet, via Bouwbesluit 2012:*
 - te verbouwen onderdelen: 'rechtens verkregen niveau' met als minimumeis 'bestaande bouw' (praktisch dus geen of nauwelijks eisen)
 - nieuwe onderdelen: nieuwbouw-eisen

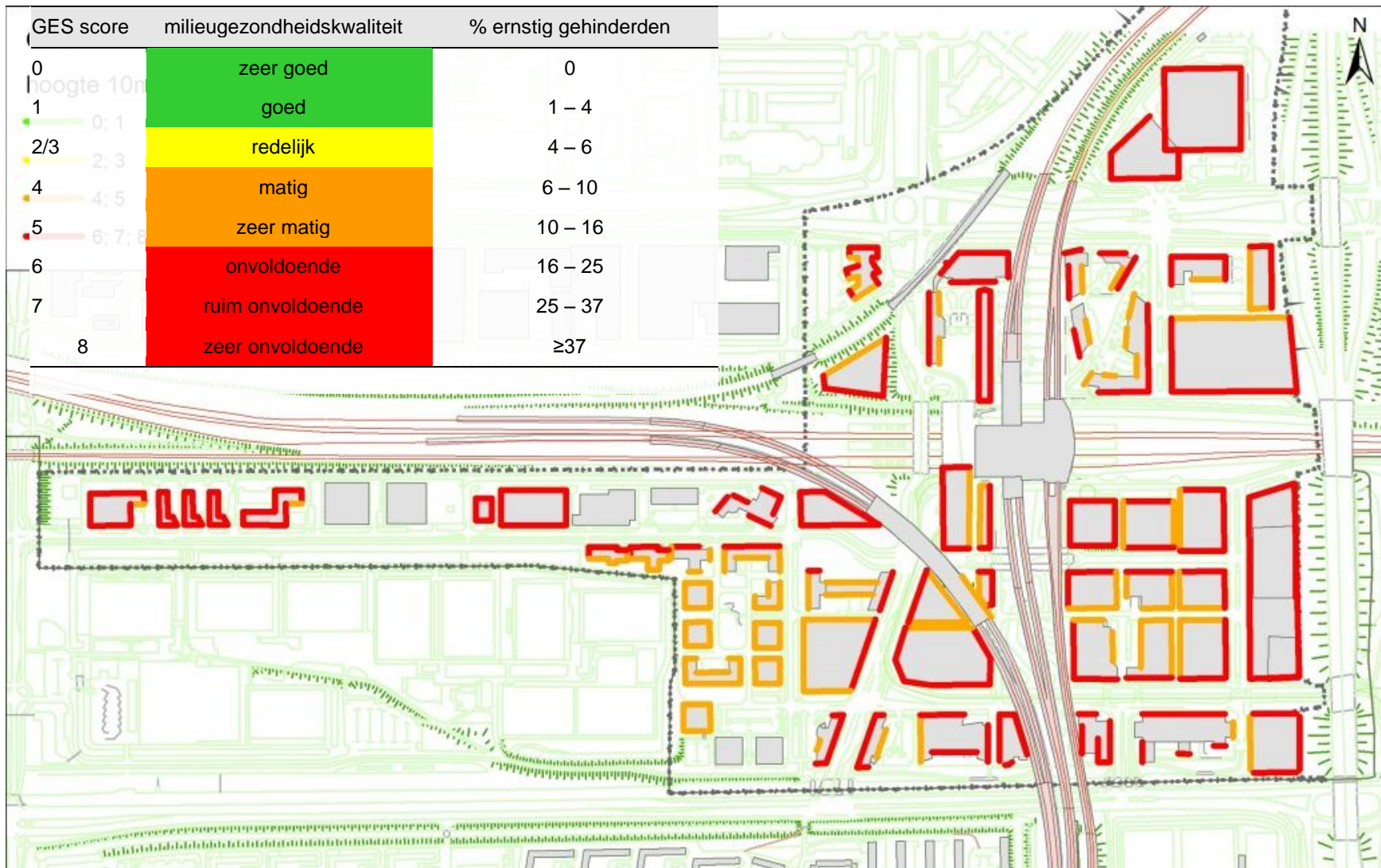
voorbeeld *Sloterdijk* (vrml. Teleport)



juridische beperkingen Sloterdijk

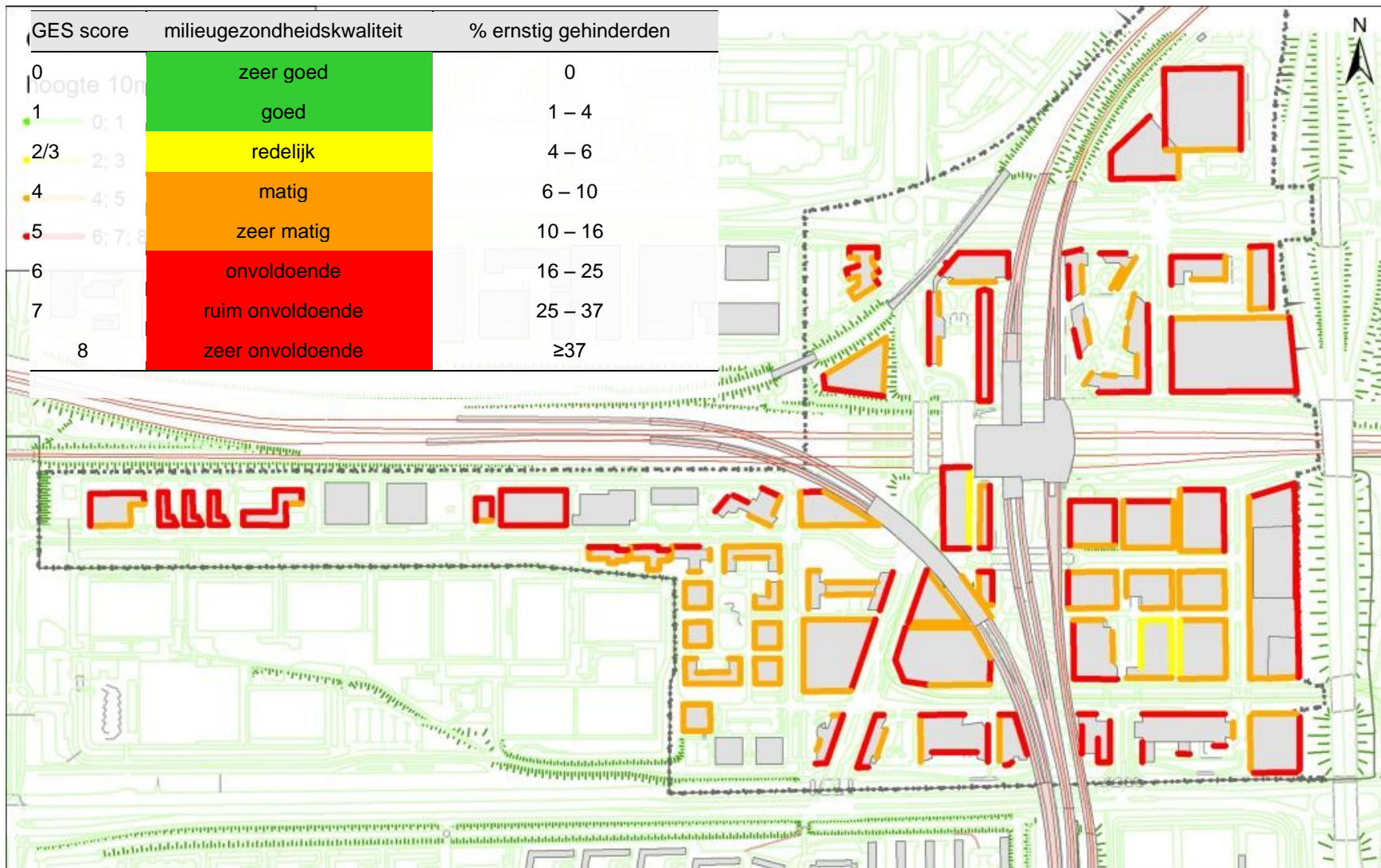


leefomgevingskwaliteit Sloterdijk (GES)

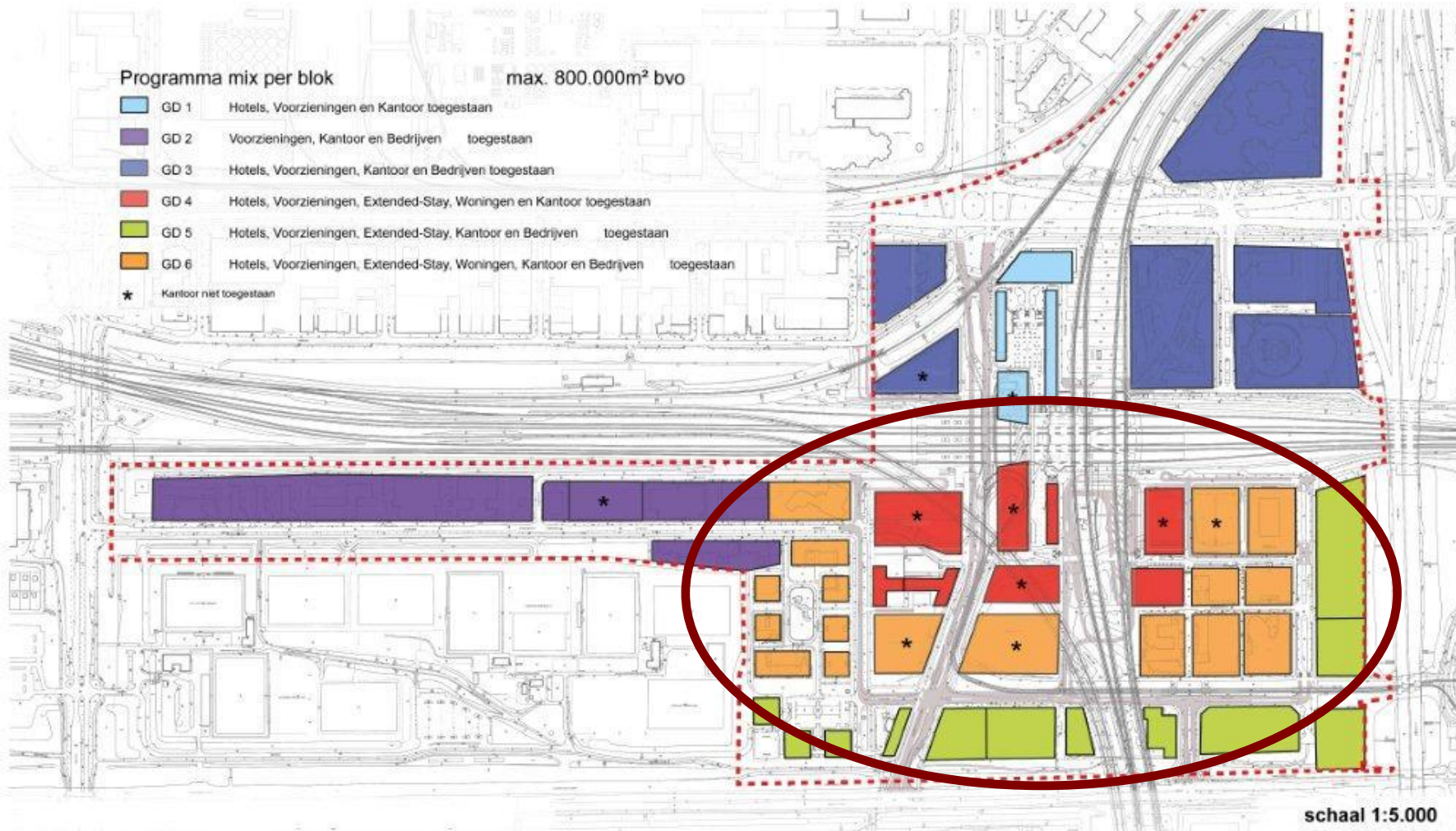


leefomgevingskwaliteit Sloterdijk (GES)

GES score	milieugezondheidskwaliteit	% ernstig gehinderden
0	zeer goed	0
1	goed	1 – 4
2/3	redelijk	4 – 6
4	matig	6 – 10
5	zeer matig	10 – 16
6	onvoldoende	16 – 25
7	ruim onvoldoende	25 – 37
8	zeer onvoldoende	≥37



het programma met gevoelige functies



voorbeeld *Amstel III*: in onderzoek



Aandacht voor leefomgeving bij transformaties?

- is hard nodig
- heeft aandacht
- mogelijkheden maatregelen beperkt



TheodoorHongens@mp.nl of 0297-320651