

Andere bestemming voor Nieuwegeinse kantoren

Wonen in plaats van werken

Nieuwegein krijgt veel waardering voor haar beleid om voormalige kantoren en kantoorlocaties om te zetten naar woningen. 'De stad stond met stip bovenaan de ranglijst van plaatsen met leegstand,' aldus wethouder Johan Gadella. 'De nood was hoog en daarom is al jaren geleden serieus werk gemaakt van herbestemming.' Met succes. Wat is het geheim van Nieuwegein?



TEKST HANS HAJÉE

Veel Nieuwegeinse kantoren dateren uit de jaren 80. 'Die lenen zich in bouwkundig opzicht vaak goed voor een bestemmingswijziging,' stelt Gadella. 'Ander cruciaal aspect is de locatie van het gebouw. Een leegstaand object in een kantorengedebied langs de snelweg is niet geschikt, een pand aan de rand van het centrum of vlakbij een ov-voorziening biedt veel meer perspectief.'

Maar de uiteindelijke sleutel is in handen van de eigenaar. 'Jarenlange leegstand kost geld, herontwikkeling ook,' zegt Michael van Iperen, hoofd afdeling Ruimtelijk Domein van de gemeente. 'Maar als deze investering op redelijke termijn terugverdiend wordt, kan de uiteindelijke rekensom positief zijn.'

Ondernemerszin

Een gemeente kan herbestemming niet afdwingen, wel maximaal faciliteren. En dat is wat Nieuwegein al jarenlang doet. 'Kaders en randvoorwaarden bij herontwikkeling zijn vooraf duidelijk, met voldoende ruimte voor eigen invulling en flexibiliteit. Ook hebben we een aantal

experts op het gebied van herbestemming in huis die elke case met ondernemerszin oppakken. Een vastgoedeigenaar weet hierdoor snel waar hij aan toe is.' Complicerende factor kan zijn dat panden soms gedeeltelijk leegstaan. 'Dat staat een functiewijziging in de weg. Wat kan helpen, is een "herverkaveling" van huurders en objecten. Zo wordt een gebouw vrijgemaakt voor een nieuwe bestemming.' Desgewenst speelt de gemeente bij zo'n proces een bemiddelende rol. 'Wij kennen de lokale kantorenmarkt immers als geen ander.'

Wapenfeiten

Succes trekt succes aan. De eerste woningen in voormalige Nieuwegeinse kantoren werden in korte tijd verkocht. 'Een belangrijk signaal naar de markt; rendabel herontwikkelen kan in Nieuwegein,' aldus Gadella. 'Dat leidde tot meer aanvragen en nieuwe transformaties.'

Recent wapenfeit is de nieuwbouw van een appartementencomplex met 42 woningen op de plek van het voormalige Rabokantoor aan de Nedereindseweg.

In april kregen de bewoners de sleutel. Diezelfde maand startte ook de verkoop voor een volgende transformatie. Dertien kantoorvilla's aan de Villawal worden omgebouwd tot 87 woningen met parkeerplaatsen in de kelder, balkons en een gemeenschappelijke binnentuin. Op de Bakenmonde in Lekboulevard zijn 106 huurappartementen in aanbouw van corporatie Jutphaas Wonen.

Starters en senioren

Inmiddels zijn op kantoorlocaties in Nieuwegein 309 woningen opgeleverd en zijn er nog 125 in aanbouw. Wethouder Gadella waarschuwt wel voor een te nadrukkelijke focus op één doelgroep. 'Aanvankelijk ging het vooral om kleine startersappartementen. Daar bleek grote behoefte aan. Op enig moment zal deze groep kopers echter "opdrogen". Daarom is het verstandig bij nieuwe herontwikkelingsprojecten ook andere doelgroepen aan te boren. Denk bijvoorbeeld aan senioren die kleiner willen wonen vlakbij stedelijke voorzieningen.' ■