



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

De Rijksoverheid en Transformatieprojecten

18 april 2024



Transformatie

- Gebiedstransformatie vs. Transformatie van gebouwen
- Er worden vooral kantoren, winkels en bedrijfspanden getransformeerd tot woningen in grote en middelgrote gemeenten
- Gemiddeld 10.000 per jaar, liep in 2023 iets terug

Jaar	Aantal woningtransformaties
2018	12.210
2019	12.480
2020	10.215
2021	10.480
2022	10.540
2023	9.565



Transformatie – groei naar 15.000

- Programma Woningbouw: groei naar 15.000
- Minder leegstand, leefbare steden en dorpen
- Circulair/duurzaam en combineren met optoppen
- Acties uitwerken uit het Nationaal Transformatieplan (2022) door bijvoorbeeld een gerichte thematische aanpak van de verschillende soorten te transformeren vastgoed
- De monitoring is geïntensiveerd
- Transformaties combineren met optoppen
- Verdere inzet van financiële instrumenten zoals de WBI, SBI en de Transformatiefaciliteit
- Verrijking van de woondeals;
- Inzet van het expertteam woningbouw.



Versnellingsagenda transformaties

- Verdere intensivering van het transformatieplan
- Wordt in mei vastgesteld
- Doel: het versnellen en vergroten van het aantal transformatie, groei naar 15.000 per jaar
- Samen met: gemeenten, vastgoedeigenaren, kennis- en onderwijsinstellingen en innovators
- Concrete acties langs 4 lijnen:
 1. Naar een sluitende business case
 2. Kennis vergroten en delen
 3. Versnellen van de planvormingsfase
 4. Actiever sturen op ruimtelijke kwaliteit



Trans- formatie naar wonen

Transformatie naar woningen:

- Rijksbeleidsinstrumenten
- Voorbeeldprojecten
- Lessen & succesfactoren

Hilde Remøy & Erwin Heurkens (TUD)

Jaarcongres Stedelijke Transformatie

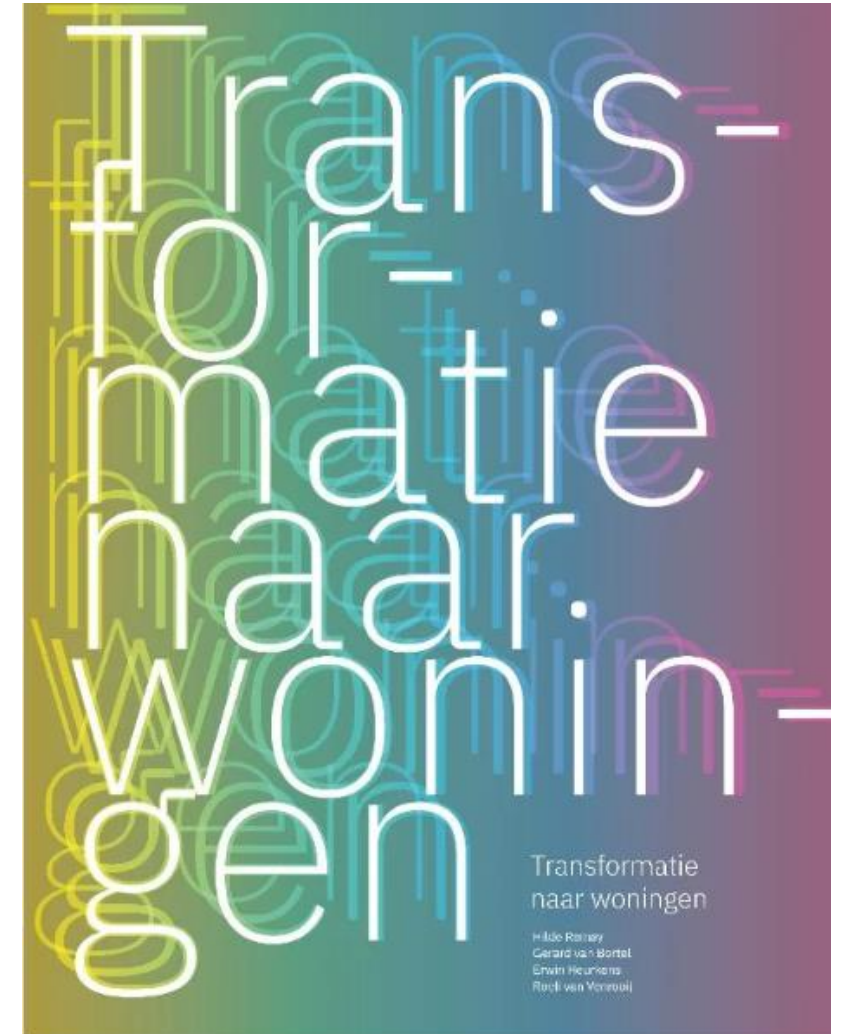
Deventer, 18 april 2024



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

BOEK TRANSFORMATIE NAAR WONINGEN

- Hilde Remøy, Gerard van Bortel, Erwin Heurkens, Roeli van Venrooij
- 25 auteurs
- Haalbaarheid, duurzaamheid, perspectieven, projecten



Beleidsinstrumenten ruimtelijke planning/ontwikkeling (theorie)

Ruimtelijk beleids-instrument	Markteffect instrument	Subtypen instrument	Voorbeelden instrument
Richting-gevend	Richting geven aan de beslisomgeving van marktpartijen door het vormgeven van een beleidscontext voor marktacties en -transacties	Beleid en visie Investeringsplan Indicatief plan	Woonbeleid/-visie Publiek infrastructuurplan Ruimtelijke strategie, masterplan
Regulerend	Afbakenen van de beslisomgeving van marktpartijen door het reguleren en conditioneren van marktacties en -transacties	Publiekrechtelijke regulering (incl. wetten) Privaatrechtelijke regulering (contact)	Bouwbesluit, Omgevingsplan, omgevingsvergunning, ontwikkelrechten Samenwerkingsovereenkomst, realisatieovereenkomst
Stimulerend	Verruimen van de beslisomgeving van marktpartijen door het geven van financiële en fiscale incentives voor marktacties en -transacties	Directe publieke actie/investering Prijs-aanpassende instrumenten Risicoreducerende instrumenten Kapitaalverhogende instrumenten	Landaanwinning, grondaankoop, infrastructuuraanleg Subsidies, bonussen, fiscale voordelen Beleidszekerheid, publiek ruimtebeheer Lening garantiestelling, fonds, publiek-private samenwerking
Verbindend	Begrijpen en faciliteren van de beslisomgeving van marktpartijen door organiserend vermogen, teneinde andere beleidsinstrumenten effectiever te laten functioneren	Marktgerichte cultuur, manier van denken Marktkennis Marktnetwerken Marktrelevante vaardigheden	Nieuwe perspectieven en manier van denken toelaten Begrip/logica van ontwikkelingsproces Deelname aan/in formele en informele netwerkkarena's Menselijk/individueel professioneel vermogen

Rijksbeleidsinstrumenten transformatie (regulerend)

Beleids-instrument	Beleidsinstrumentarium transformatie naar wonen
Regulerend (wetten, regelgeving, convenant, contract)	Monumentenwet: experiment vrijstellingen tot aan het niveau bestaande bouw (ontheffing Bouwbesluit) Wet ruimtelijke ordening (WRO): vereenvoudiging bestemmingswijziging en (tijdelijke) herbestemming en verhuur Leegstandswet: tijdelijke herbestemming en verhuur vijf jaar WRO: flexibiliteit omgevingsplannen (dubbele bestemmingen) Crisis- en herstelwet (Chw): flexibiliteit met Bouwbesluit en tijdelijk afwijken omgevingsplannen t.a.v. transformaties, eenvoudiger tijdelijke herbestemming kantoren en omgevingsvergunningvrij bouwen Bouwbesluit: onderscheid in bouwvoorschriften voor nieuwbouwwoningen en transformatiewoningen Besluit omgevingsrecht: bestemmingswijzigingsaanvraag bij transformatie niet meer vergezeld van ruimtelijke kwaliteitsmotivatie Omgevingswet (Ow): omgevingsvisies en -plannen met toewijzing ruimte voor transformaties

Rijksbeleidsinstrumenten transformatie (stimulerend)

Beleids-instrument	Beleidsinstrumentarium transformatie naar wonen
Stimulerend (financieel & fiscaal)	Overdrachtsbelasting (OVB) vrijstelling transformatie Omzetbelasting (btw-tarief)verlaging transformatie Milieu-investeringsaftrek duurzame bedrijfsmiddelen Laagrentende leningen duurzame woningbouw Besluit locatiegebonden subsidies (BLS) o.a. voor transformatiewoningen Investeringsbudget stedelijke vernieuwing (ISV) o.a. voor transformatieprojecten Rijksvastgoedbedrijf (Rvb): pilot-transformatieprojecten Verlaging overdrachtsbelasting (OVB) Transformatiefaciliteit

Rijksbeleidsinstrumenten transformatie (verbindend)

Beleids-instrument	Beleidsinstrumentarium transformatie naar wonen
Verbindend (netwerken, loketten)	Nationaal (en lokaal) kantorenconvenant Expertteam Transformatie Programma Stedelijke Transformatie Nationaal Transformatieloket Expertteam Woningbouw

Rijksbeleidsinstrumenten transformatie (richtinggevend)

Beleids- instrument	Beleidsinstrumentarium transformatie naar wonen
Richting- gevend (visie, plan)	Nationaal Transformatieplan

AutoSave On

Formatie projecten database.xlsx

Search

Hilde Remoy

FileHomeInsertDrawPage LayoutFormulasDataReviewViewAutomateHelpAcrobat

CutCopy

Calibri11

Wrap Text

General

Conditional FormattingFormat as TableCell Styles

InsertDeleteFormat

AutoSumFillClear

Sort & FilterFind & Select

Add-ins

Analyze Data

Create PDF and Share linkCreate PDF and Share via Outlook

CommentsShare

Selectie projecten

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R
Naam	Locatie	Provincie	Oude functie	Jaar bouw	Nieuwe functie	segment	jaar transfo	Aanta	Architect/ ontwikkelaar/ aanr	Opmerkingen	Link						
Boerderij Houtman	Friesland	Friesland	Boerderij	1630	Luxe woning	hoog	2023	1	Roeland Houtman	Kennis van Thomas	Foto's in map						
De Hooje Riet	Ermelo	Gelderland	Monumentaal landhuis		Appartementen en nieuwbouw		2023		Heijmans (aann)		Home - De Hooje Riet						
Anders wonen	Doetinchem	Gelderland	magazijn						Respace	Box in box principe	Respace Circulair & betaalbaar inbouwsysteem voor transformaties						
Post	Apeldoorn	Gelderland	Postkantoor	1908	zelfbouwoningen		2023	28	Steenvlinder (ontw)	Zelf bouw pakketten	Postkantoor Apeldoorn - Steenvlinder						
High Park	Arnhem	Gelderland	Kantoor	1970	Appartementen (203 huur, 78 koop)		2021	281	Powerhouse Company		High Park: Transformatie oude ING kantoor Arnhem naar appartementen						
De Nieuwe Honig	Nijmegen	Gelderland	Industrie terrein		Luxe studio appartementen	hoog	2026	41	Lingotto (ontw.)	Cultuurcluster	De Nieuwe Honig - Lingotto						
Cobercokwartier	Arnhem	Gelderland	Oude melkfabriek		Woningen		2025	23	Studioninedots en1meter98	Cultuurcluster	Wonen in Cobercokwartier Nieuwbouw Arnhem (nieuwekadekwartier.nl)						
Zuiderkerk	Apeldoorn	Gelderland	Kerk														
Danielskerk	Nijmegen	Gelderland	Kerk														
Eiffelgebouw	Maastricht	Limburg			woningen - student hotel en studios				Braaksma en Roos		https://braaksma-roos.nl/project/eiffelgebouw/						
Heilig Hartkerk	Breda	Noord-Brabant	Een oude kerk	1900	Wonen		2023	20	Architecten HMV		Heilig Hartkerk - De Bonth Van Hulten						
Amadeiro - locatietransformatie, n	s-Hertogenbosch	Noord-Brabant	KPN-terrein		Wonen		2023	220	Bedaux de Brouwer, Hilberinkbosch		Den Bosch: Amadeiro, binnenstedelijke herontwikkeling - Janssen de Jong						
Lakfabriek	Oisterwijk	Noord-Brabant	Lakfabriek	1925	sociale koopwoningen	sociaal	2018	26	Wenink Holtkamp architecten	Uitvoering Nico de Bont TBI	Herbestemming Lakfabriek Oisterwijk door Nico de Bont						
Parc Glorieux	Vught	Noord-Brabant	Klooster		appartementen		2019	32	BO.2 Architectuur en stedenbouw	Uitvoering Nico de Bont TBI	Parc Glorieux Vught Nico de Bont						
Kantoor Philips	Eindhoven	Noord-Brabant	Kantoor		studentenwoningen	student	2023	450	FAAM architecten		https://www.openmonumentendag.nl/monument/riksmonument-vb/						
NRE terrein	Eindhoven	Noord-Brabant							MAG architecten	Gebiedstransformatie	https://kilimanjarowonen.nl/cpo-nre-twee-eindhoven/						
OLV kerk	Waalwijk	Noord-Brabant	Kerk														
Koloniehuis	Egmond aan Zee	Noord-Holland			luxe appartementen	hoog	2003	14	HVTC		Egmond aan Zee, Koloniehuis 14 appartementen – HV Technical Consulta						
Enter	Amsterdam	Noord-Holland	Kantoor				2019		ector hoogstad architecten		Enter, Amsterdam ector hoogstad architecten						
Van der Pek	Amsterdam	Noord-Holland	Oude arbeiders woningen	1920	Woningen		2015	64	Dura Vermeer		Wonen in de Van der Pekbuurt Dura Vermeer Dura Vermeer						
De meester van Haarlem	Haarlem	Noord-Holland	Oude school	1920	Appartementen		2022	178	INBO		De Meester van Haarlem - Het schoolvoorbeeld van ruim wonen						
Amstel 3	Amsterdam	Noord-Holland	Kantoren		Appartementen		2023	1000 +	Diverse	Gebiedstransformatie, veel gesloopt	Woningaanbod Amstel III - Gemeente Amsterdam						
Zandkasteel	Amsterdam	Noord-Holland	Kantoor	1990	Woningen		2023	263	Alberts & Van Huut/ Amstel arch	Gem. Amsterdam als opdrachtgever	AT5: Zandkasteel in Zuidoost na verbouwing van 2,5 jaar bewoonbaar: "G						
De Bijl	Zaandam	Noord-Holland	Oude Honig fabriek		74 appartementen + 21 lofts	hoog	2023	95	Hooyschuur	50/50 nieuwbouw, transformatie	Het plan - Honigfabriek						
Lokaal Zuid	Amsterdam	Noord-Holland	School		koopwoningen		2014	24	Hund Falk Architecten		Lokaal Zuid - Lingotto						
W99	Amsterdam	Noord-Holland	Hoofdkantoor brandweer		koopwoningen		2016	22	Hund Falk Architecten	Opgenomen in jaarboek architectuur	W99 - Lingotto						
Sint Joseph kerk	Hilversum	Noord-Holland	Kerk														
H.Pius kerk	Alkmaar	Noord-Holland	Kerk														
Gymnasium	Deventer	Overijssel															
Casa Acqua	Soest	Utrecht	Waterfiltratie systeem		Woningen		2022	1	Doduva (ontw)		Home Casa Acqua (casa-acqua.nl)						
Menu	Utrecht	Utrecht	Oude fabriek		Loftwoningen		2025	40	Mei architects and planners	markthall foodhall	Menu Utrecht (menu-utrecht.nl)						
Sint Martinuskerk	Utrecht	Utrecht	Kerk														
Aan het Verlaat (of Abtswoude bloei	Delft	Zuid-Holland			studentenwoningen	student	2015	150	SHS Delft								
Van watertoren tot woonhuis	Rijswijk	Zuid-Holland	Een oude watertoren		Appartementen		2014	1	Schaeffer		Van watertoren tot woonhuis (studioschaeffer.nl)						
Weeshuis Gouda	Weeshuis	Zuid-Holland	Weeshuis	1599	luxe woningen (+ hotel en horeca)	hoog	2020	17	Mei architects and planners	Gebouwd door JP van Eesteren	Weeshuis Gouda J.P. van Eesteren (ipvaneesteren.nl)						
Plaspolder	Rijswijk	Zuid-Holland	kantoor					1000 +	Witteveen + Bos	Gebiedstransformatie	Structuurvisie Plaspolder Rijswijk Urhahn						
De Boezem - is dit wel transformatie	Rotterdam	Zuid-Holland	kantoor		middeldure appartementen		2016	80	DeZwarteHond	Waaier ontwikkeling	Waaier Projectrealisatie - (her) ontwikkeling - Binnenstedelijke (her)ont						
Centrumplan Huygenskwartier - niet	Den Haag	Zuid-Holland	Gemeentehuis		woningen		2023	37		Waaier ontwikkeling	Waaier Projectrealisatie - (her) ontwikkeling - Binnenstedelijke (her)ont						
Stadswerven Dordrecht	Dordrecht	Zuid-Holland	Scheepswerf	?	woningen/ appartementen		2026	1000+	Consortium (incl JP van Eesteren	Gebiedstransformatie, veel gesloopt	Home - Stadswerven (wonenopstadswerven.nl)						
Onze lieve vrouwekerk	Voorburg	Zuid-Holland	Kerk	1925	Zelfbouwkavels		2022	15	Steenvlinder (ontw)	Zelf bouw pakketten	Onze Lieve Vrouwekerk, Voorburg - Steenvlinder						
Meisjesschool	Rotterdam	Zuid-Holland	Meisjesschool	1932	Appartementen		2022	43	Vorm (ontw)	Vooroorlogs gebouw	Rotterdamsche School, Rotterdam (vorm.nl)						
Leegstaande loodsen	Den Haag	Zuid-Holland	Loodsen		woningen		2020	6	Schaeffer		Herbestemming van leegstaande loodsen in Den Haag (studioschaeffer.nl)						
Prins Hendrikgebouw	Den Haag	Zuid-Holland	Kantoren		chique stasappartementen	hoog	2022	35	Schaeffer		Changing perspective nieuws (denieuwenorm.nl)						
Seminarie Marienhaven	Warmond	Zuid-Holland	?		woningen			?	Van Egmond	Vrije Blick (belegger)	?						
Veilige veste 2.0	Capelle a/d IJssel	Zuid-Holland	Kantoor								https://www.kaw.nl/projecten/zorggebouw-capelle-aan-den-ijssel/						
Wijkkerk	Den Haag	Zuid-Holland	Kerk					26									
Park Hoog	Den Haag	Zuid-Holland	Voormalig Shell kantoor		Woningen			230									

Selectie projecten

- Gerealiseerd of in uitvoering
- Verspreid over de provincies, van stad tot dorp en platteland
- Zowel cultureel en industrieel erfgoed als nieuwere gebouwen
- Verschillende groottes
- Start transformatie niet meer dan tien jaar geleden*
- Nieuwe functie: wonen voor verschillende doelgroepen en woningen als deel van een multifunctionele ontwikkeling
- Verschillende voormalige functies
- Verschillende organisatievormen

P9 – Enter, Amsterdam

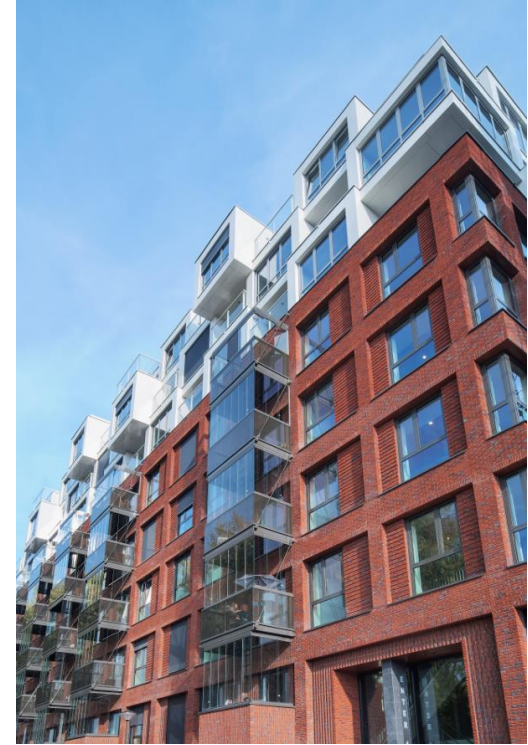
Van kantoor naar woningen

Oorspronkelijke oplevering	1991
Oorspronkelijke functie	Kantoor
Oplevering transformatie	2019
Nieuwe functie	wonen
Aantal woningen	191
Type woningen	Appartementen (50 – 120 m2)
Opdrachtgever transformatie	Vesteda
Architect transformatie	Ector Hoogstad Architecten
Aannemer transformatie	Heddes Bouw en Ontwikkeling

#1. Gemeente en buurt vroegtijdig betrekken

#2. Parkeernorm is een belemmering

#6. Toekomstige aanpasbaarheid



P2 – Veemgebouw, Eindhoven

Van pakhuis naar woningen

Oorspronkelijke oplevering	1942
Oorspronkelijke functie	Pakhuis Philips
Oplevering transformatie	2021-2023
Nieuwe functie	Commercieel, cultureel, parkeren en wonen
Aantal woningen	39
Type woningen	Appartementen (50 – 120 m2)
Opdrachtgever transformatie	Trudo
Architect transformatie	Caruso st John Architects
Aannemer transformatie	Stam + De Koning Bouw

#3. Publieke gebouwen: Belevingswaarde

#4. Strategische samenwerkingen van belang

#5. Innovatieve combinaties om projecten financieel haalbaar te maken

#6. Toekomstige aanpasbaarheid

#8. Publieke gebouwen: Maatvoering is een kans



P4 - Zoetelaarpassage, Almere

Van winkelcentrum naar woningen

Oorspronkelijke oplevering	1980
Oorspronkelijke functie	Winkels & kantoren
Oplevering transformatie	2018
Nieuwe functie	Wonen
Aantal woningen	94
Type woningen	Sociale huur (60 – 80 m2)
Opdrachtgever transformatie	De Alliantie
Ontwikkelaar transformatie	Alta SV
Architect transformatie	De Jong Lafeber Architecten
Aannemer transformatie	Zegers Bouw



- #1. Gemeente en buurt vroegtijdig betrekken
- #4. Strategische samenwerkingen van belang
- #5. Innovatieve combinaties om projecten financieel haalbaar te maken
- #7. Vroege samenwerking helpt verrassingen voorkomen

Lessen en succesfactoren

- #1. Gemeente en buurt vroegtijdig betrekken
- #2. Parkeernorm is een belemmering
- #3. Publieke gebouwen: belevingswaarde
- #4. Strategische samenwerkingen van belang
- #5. Innovatieve combinaties om projecten financieel haalbaar te maken
- #6. Toekomstige aanpasbaarheid
- #7. Vroege samenwerking helpt verrassingen voorkomen
- #8. Publieke gebouwen: maatvoering is een kans
- #9. Weinig gebruik van niveau transformatie in Bouwbesluit – nu BBL
- #10. Hergebruik materialen en componenten een uitdaging: beschikbaarheid en uitvoering

Lessen eerdere studies (2010, 2016)

- Wet en regelgeving wordt als hobbel ervaren: bestemmingsplannen, parkeernormen, geluid en EPC, regelgeving monumenten
- Veel kennis beschikbaar – maar wordt die ontsloten en benut?
- Transformatie voor eigenaar een optie – scan op portefeuilleniveau
- Financiering (tijdelijke) transformatie een probleem
- Boekwaarde blijft een lastig onderwerp – (tijdelijke) transformatie kan een uitkomst bieden

Succesfactoren eerdere studies (2010, 2016)

- Initiatiefnemer: onderscheidende visie
- Marktvraag: combinatie van functies – juiste functie op de juiste plek
- Verhogen leefbaarheid
- Samenwerking partijen
- Korte doorlooptijd
- Lage investeringskosten
- Financiering
- Monumentale waarde
- Verduurzaming
- Aanpasbaarheid gebouw

Trans- formatie naar wonen



 **TU Delft**



nrp



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Vragen sessie 'Gebouwtransformaties als aanjagers voor de woningbouwproductie'.

1. 1. In hoeverre is het Rijksoverheidsbeleidinstrumentarium (Nationaal Transformatieplan en Versnellingsagenda Wonen), naast het bestaande instrumentarium, toereikend om het aandeel gebouwtransformaties als onderdeel van de woningbouwproductie te verhogen/versnellen?
 - In hoeverre ondersteunt de nationale (transformatie/woningbouw) regie de lokale woningbouwproductie (uitvoering/realisatie)?
 - Welke instrumenten, interventies en acties zorgen voor een versnelde doorlooptijd en verhoogde (aantallen)woningbouwproductie?
2. 2. Welke kansen en belemmeringen ziet u (publiek, privaat) in uw dagelijkse lokale praktijk?
 - Wat zijn de mogelijkheden om kansen te benutten / belemmeringen weg te nemen?
3. Wat is de relatie tussen gebouwtransformatie en gebiedstransformatie?
Wat is een gezonde gebiedsmix van gebouwtransformaties naar wonen & woningnieuwbouw?
In hoeverre erkennen we in de praktijk het belang van werkfuncties in gebiedstransformaties?