

Verkenning van de duur van het woningtransformatieproces

Transformatie naar woningen: een verkenning van de factoren die de duur van de realisatiefase beïnvloeden.

Versie 0.9

Colofon

Opdrachtgever(s) Overheidsbrede programma Werk aan
Uitvoering

Auteur(s) Lars Brugman, Diane Stiemer

Met medewerking van prof. dr. Jan
Rouwendal

Datum 30 april 2024

Status Definitief

Inhoud

1	Samenvatting en conclusies	4
2	Achtergrond	6
2.1	Aanleiding	6
2.2	Probleemstelling	6
2.3	Doelstelling en onderzoeksvragen	7
3	Bestandsopbouw	8
3.1	Data woningtransformaties	8
3.1.1	Identificeren woningtransformaties	8
3.1.2	Identificeren duren woningtransformatieproces	9
3.1.3	Beperkingen data: resultaten voorzichtig interpreteren	12
4	Resultaten	13
4.1	De invloed van vastgoed- locatie- en eigendomskenmerken op de duur van de realisatiefase van het transformatieproces	13
4.2	Vergelijking tussen realisatiefase transformatiewoningen en reguliere nieuwbouw	17
4.3	Toekomstig onderzoek	17
5	Literatuur	18

1 Samenvatting en conclusies

Tot 2030 moeten er 900.000 woningen extra worden bijgebouwd. Het doel is om circa 13% te realiseren door het transformeren van bestaand vastgoed. Transformatie naar woningen is daarmee een wezenlijk onderdeel van de woningbouwopgave. Inzicht in de duur van het transformatieproces, hoe zich dat verhoudt tot de duur van het reguliere (niet transformatie deel van het) woningbouwproces en welke factoren de transformatieduur beïnvloeden kan waardevolle inzichten bieden voor gerichtere beleidskeuzes. Het doel van deze verkenning is om de invloed van vastgoed-, locatie- en eigendomskenmerken op de duur van het transformatieproces in beeld te brengen. Daarbij kijken we naar het verloop van het proces nadat de bouwvergunning is verleend.

Het onderzoek is uitgevoerd als onderdeel van een deelprogramma van het rijksinitiatief Werken aan Uitvoering¹ (WaU). Hierbij is samengewerkt met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het Kadaster werkt in dit programma aan een betere ontsluiting van de (geo) basisregistraties en nieuwe toepassingsmogelijkheden. Voorliggend onderzoek maakt gebruik van gegevens over de duur van het transformatieproces door gegevens uit de Basisregistratie Kadaster en Basisregistratie Adressen en Gebouwen te combineren.

Puntsgewijs worden hieronder de belangrijkste uitkomsten van onze multivariate analyse beschreven. Dit houdt in dat we het effect van een bepaald kenmerk (bijvoorbeeld het voormalige gebruiksdoel van het pand) isoleren en de woningen op andere kenmerken (zoals oppervlakte, locatie, bouwperiode en marktsegment) zoveel mogelijk vergelijkbaar houden.

- Op basis van openbare bronnen kunnen we voor een substantieel deel (71%) van de woningtransformaties met een verleende bouwvergunning in de periode 2016-2019 de tijd tussen vergunningverlening en voltooiing bepalen. Vooral voor transformatiewoningen die ontstaan door kleinere verbouwingen zijn geen duren uit de data af te leiden. De resultaten hebben dan ook vooral betrekking op transformaties na ingrijpende verbouwingen.
- De 'realisatiefase' van 'niet-transformatie' nieuwbouwwoningen duurt langer dan van woningen die ontstaan door transformatie. Voor vergelijkbare woningen duurt het proces voor transformatiewoningen circa 10 maanden (39%) korter.
- Het transformatieproces duurt voor koopwoningen het langst. Panden die bestemd zijn voor de overige huur worden ruim 2 maanden (11%) sneller omgebouwd dan particuliere koopwoningen. Woningen voor de corporatiesector worden circa 3 maanden (16%) sneller getransformeerd.
- De functie van het pand voorafgaand aan de ombouw beïnvloedt de transformatieduur. Bij verder gelijke vastgoed-, locatie en eigendomskenmerken duurt het transformeren van vastgoed met een maatschappelijk doel het langst. Vergeleken met woningen in een voormalig kantoorpand duurt het proces ruim 3 maanden langer. Voor winkels duurt ombouwen circa 43 dagen korter dan een kantoorgebouw. Voor gebouwen die al grotendeels uit (recreatie)woningen bestonden verloopt het transformatieproces het snelst.
- Zoals verwacht duurt het langer om oudere panden te transformeren. Vergeleken met panden die vóór 1946 zijn gebouwd, is de realisatieduur voor panden die tussen 1986 en 2005 zijn gebouwd 8 maanden (39%) korter en voor panden met een bouwjaar na 2005 circa vier maanden (19%) korter. Daarnaast zien we, zoals verwacht, dat kleine panden sneller te transformeren zijn dan grotere panden.

¹ <https://www.werkaanuitvoering.nl/>

- Gezien de kenmerken van de data en het verkennende karakter van de studie, zijn de resultaten beperkt te generaliseren naar transformatietrajecten die langer dan 4 jaar duren en naar transformaties waarvoor de bouwvergunning vóór 2017 of na 2019 is verleend.

2 Achtergrond

In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de aanleiding van dit onderzoek, de probleemstelling, onderzoeksvragen en financiering van deze verkenning.

2.1 Aanleiding

Er bestaat brede maatschappelijke consensus dat er een tekort is aan nieuwe woningen. In het huidige coalitieakkoord is afgesproken 900.000 nieuwe woningen te realiseren tot en met 2030 om de komende jaren te voorzien in de woningvraag. Gemiddeld zijn dat circa 100.000 woningen per jaar, die enerzijds gerealiseerd kunnen worden door (reguliere) nieuwbouw en anderzijds door transformaties.

Het transformeren van bestaande panden naar woningen staat daarom hoog op de politieke agenda. In Nederland staat circa 8 miljoen m² kantoorvloer leeg en verliest steeds meer maatschappelijk vastgoed zijn oorspronkelijke gebruiksdoel. Doordat de maatschappij blijvend is veranderd, zullen veel van deze functies naar verwachting ook niet meer terugkomen (Expertteam vastgoedtransformatie, 2022). Dit heeft aan de ene kant negatieve gevolgen. Economisch gezien levert een leegstaand pand namelijk weinig op. Institutionele beleggers worden geconfronteerd met afwaarderingen op hun beleggingen en kredietverstrekkers worden gedwongen om af te schrijven op de hypotheek (Huizinga & Ossokina, 2014). Daarnaast is een leegstaand pand ook gevoelig voor vandalisme en criminele activiteiten (Remøy & van der Voordt, 2007). Aan de andere kant bieden de lege panden transformatiekansen. Transformatie lost beide problemen op: het voegt woningen toe aan de voorraad om zo te voorzien in de hoge vraag en voorkomt de nadelige gevolgen van de leegstand.

Het doel is om ongeveer 13% van de 900.000 woningen te realiseren door middel van vastgoedtransformatie. Dat moet resulteren in de realisatie van 15.000 transformatiewoningen per jaar (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2022). Vastgoedtransformatie is daarmee een wezenlijk onderdeel van de woningbouwopgave. Inzichten in de wijze waarop het transformatieproces verloopt zijn daarom waardevol om gerichtere beleidskeuzes te kunnen maken ten aanzien van haalbaarheid van transformatie en versnellingsmogelijkheden.

2.2 Probleemstelling

Naar de duur van het transformatieproces en de factoren die dit proces beïnvloeden is in Nederland nog weinig kwantitatief onderzoek gedaan. Zijn gebouwen met bepaalde gebruiksfuncties sneller om te transformeren dan andere gebouwen? Maakt het uit voor welk segment (huur/koop) wordt gebouwd? Het woningbouwprogramma, de locatie en het voormalig gebruik van een pand hebben waarschijnlijk allemaal in meer of mindere mate invloed op het verloop. In deze verkenning wordt naar deze vragen gekeken vanaf het moment dat de bouwvergunning is verleend, de 'realisatiefase'. Het planproces voorafgaand aan de bouwvergunning neemt vaak veel meer tijd in beslag maar valt buiten de scope van deze verkenning.

We verwachten dat het transformatieproces in de realisatiefase sneller verloopt dan het reguliere nieuwbouwproces. Waar bij reguliere nieuwbouw letterlijk een woning vanaf de grond moet worden

opgebouwd, kan bij woningtransformatie gebruik worden gemaakt van de bestaande structuren van het gebouw en wellicht de directe omgeving (kabels, leidingen, wegen, parkeerplekken). Verder verwachten we dat oude gebouwen moeilijker te transformeren zijn dan nieuwe panden. Oude panden voldoen vaak niet aan de hedendaagse bouwnormen en zullen daardoor alleen met een grote (tijds)investering te brengen zijn naar de huidige kwaliteitseisen. Bij oudere panden zullen ook vaker onvoorziene problemen aan het licht komen, zoals verborgen gebreken of structurele problemen, wat vertragingen kan opleveren. Met de resultaten van deze verkenning beogen we inzicht te krijgen in factoren die het transformatieproces versnellen dan wel vertragen.

2.3 Doelstelling en onderzoeksvragen

De doelstelling van dit onderzoek is een nadere verkenning van de relatie tussen vastgoed-, locatie en eigendomskenmerken en de duur van het transformatieproces nadat de bouwvergunning is verleend.

Deze doelstelling is 'vertaald' naar de volgende onderzoeksvragen:

- Welke relaties vinden we tussen vastgoed-, locatie- en eigendomskenmerken en de duur van het transformatieproces nadat de bouwvergunning is verleend?
- Zijn er verschillen tussen de duur van het transformatieproces en het reguliere woningbouwproces nadat de bouwvergunning is verleend?

Het onderzoek is uitgevoerd als onderdeel van een deelprogramma van het rijksinitiatief Werken aan Uitvoering² (WaU). Hierbij is samengewerkt met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het Kadaster werkt in dit programma aan een betere ontsluiting van de (geo) basisregistraties en nieuwe toepassingsmogelijkheden. Voorliggend onderzoek maakt gebruik van gegevens over de duur van het transformatieproces door gegevens uit de Basisregistratie Kadaster en Basisregistratie Adressen en Gebouwen te combineren.

² <https://www.werkaanuitvoering.nl/>

3 Bestandsopbouw

Voor deze verkenning hebben we de beschikking over unieke data die het Kadaster beheert en/of registreert. We maken hierbij vooral gebruik van gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en Basisregistratie Kadaster (BRK). Ook maken we, bijvoorbeeld voor locatiegegevens gebruik van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). We staan in dit hoofdstuk uitgebreid stil bij de verschillende bronnen, definities en opbouw van het analysebestand.

3.1 Data woningtransformaties

Met woningtransformatie wordt het hergebruik van bestaande panden bedoeld, waarbij het gebruik van het pand (deels) verandert van niet-wonen naar wonen. Sloop-nieuwbouw wordt hierbij dus niet als woningtransformatie gezien. Om de duur van het transformatieproces inzichtelijk te maken, is het eerst nodig om woningtransformaties te identificeren.

3.1.1 Identificeren woningtransformaties

Door naar veranderingen in de status en van het gebruiksdoel van vastgoedobjecten te kijken zijn een substantieel deel van de woningtransformaties uit de periode juni 2017 tot en met juli 2023 achterhaald. Daarbij is grotendeels de methodiek gevolgd die het CBS gebruikt voor het achterhalen van transformaties (CBS, 2021).

Eerst zijn de panden geselecteerd waarin op 1 juni 2017 minimaal één niet-woning aanwezig was³. Indien de niet-woningen in deze panden op 1 juli 2023 wel een woonfunctie hadden en er tevens meer woningen zijn bijgekomen in het pand, dan is dit meegenomen als transformatie. We nemen daarbij zowel transformaties mee na een ingrijpende verbouwing als na minimale ingrepen. Bij een ingrijpende verbouwing ontstaat een nieuw verblijfsobject met woonfunctie in een bestaand pand waarin minimaal al één verblijfsobject met niet-woonfunctie aanwezig was. Hierbij wordt bijvoorbeeld een gebouw met daarin twee winkels omgebouwd naar een gebouw met alleen één woning. Ook verblijfsobjecten die na een kleine aanpassing transformeren naar een woning nemen we mee. In deze gevallen wordt een reeds bestaand verblijfsobject omgezet van bijvoorbeeld een winkel naar een woonfunctie. Zoals we later zullen toelichten is deze groep sterk ondervertegenwoordigd in onze analyses van de duren.

Om in de selectie gezien te worden als transformatiewoning dient verder het aantal woningen in het pand toe te nemen tussen 2017 en 2023. Een niet-woning moet daarbij zijn verdwenen of in oppervlakte zijn gewijzigd. Mutaties die het gevolg zijn van administratieve correcties proberen we zoveel mogelijk buiten te sluiten. Zo worden panden met één verblijfsobject met 'logiesfunctie' dat wijzigt naar een woonfunctie uitgesloten. Dit zijn vaak recreatiewoningen. Ook verblijfsobjecten met een dummy oppervlaktewaarde zoals '999999' worden niet meegenomen.

³ Mag ook geen gecombineerde woonfunctie zijn.

Voor het filteren van niet-plausibele transformatiewoningen maakt het CBS gebruik van de woonadressen van gebruikers en eigenaren. Een woningtransformatie is bijvoorbeeld niet plausibel als iemand een half jaar voor de ingebruikname al staat ingeschreven op het adres. De aanname is dat in deze gevallen er al een woning aanwezig was, maar dat deze nog niet goed was geregistreerd in de BAG. Voor deze verkenning is deze filtering niet toegepast. Voor het doel van het onderzoek hadden we niet de beschikking over de woonadressen van gebruikers, alleen eigenaren. Als we alleen de woonadressen van eigenaren zouden gebruiken, zouden we vooral een filtering van duren bij koopwoningen tot stand brengen. Hierdoor zouden we vertekeningen kunnen krijgen in onze analyses, bijvoorbeeld voor verschillen in transformatieduren tussen koop- en huurwoningen. Doordat we de filtering op woonadres niet toepassen zal onze dataset het aantal transformatiewoningen overschatten.

Op basis van bovenstaande selecties komen we tot een dataset met 57.742 woningen die ontstaan zijn door transformatie in de periode juni 2017 tot juli 2023. Voor 100 panden in de set is met behulp van Google Maps en de BAG Viewer nagegaan of de transformatie plausibel is. Bij 99% van de cases ging het inderdaad om transformaties naar woningen. De set is vervolgens verrijkt met locatie- en vastgoedkenmerken, zoals de oppervlakte, bouwperiode, voormalig gebruiksdoel, huidige type eigendom (woningcorporatie, koop, overige huur) en adressendichtheid.

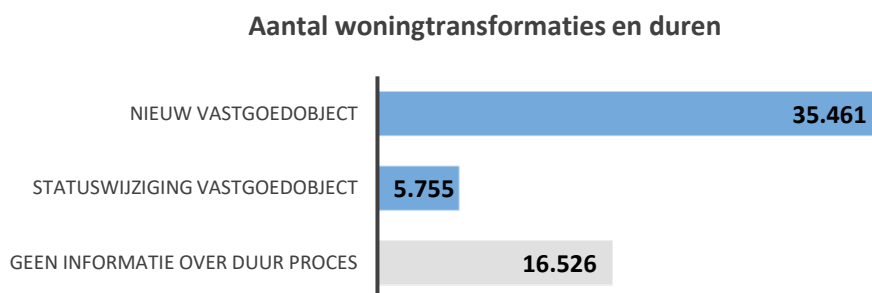
3.1.2 Identificeren duren woningtransformatieproces

De duur van de realisatiefase van het transformatieproces wordt bepaald aan de hand van verschillende momenten. Bij een reguliere nieuwbouwwoning gaan we voor de realisatieduur uit van de tijd tussen het verlenen van de bouwvergunning en het moment dat de woning gereed is. Deze momenten worden geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), waardoor de realisatieduur relatief eenvoudig te bepalen is. Bij transformatiewoningen zijn deze momenten lastiger vast te stellen. Bij transformatie wordt de verlening van de bouwvergunning voor het pand namelijk niet geregistreerd (het pand bestaat immers al). Voor een deel van de transformatiewoningen hebben we echter wel gegevens over de tijd tussen specifieke statuswijzigingen van de vastgoedobjecten. De datum waarop een nieuw vastgoedobject in het pand gevormd is, is bijvoorbeeld vaak wel bekend. Deze komt overeen met de vergunningverleningsdatum, waardoor we alsnog de startdatum van de realisatiefase en daarmee de duur voor een deel van onze transformatiewoningen kunnen bepalen. We weten namelijk ook wanneer de transformatiewoningen zijn gerealiseerd.

Bij kleine verbouwingen ligt dit anders. Bij relatief kleine verbouwingen blijft het verblijfsobject namelijk bestaan en wordt alleen het gebruiksdoel veranderd. Vaak zien we dan geen statuswijzigingen en hebben we geen gegevens om de duur te kunnen afleiden. Indien er geen statuswijzigingen zijn geregistreerd, wordt deze kleine verbouwing niet meegenomen in de analyse. Dat ligt anders voor kleine verbouwingen waarbij de status tijdelijk wijzigt naar 'verbouwing verblijfsobject' of 'in gebruik (niet ingemeten)'. In deze gevallen nemen we voor het bepalen van de duur de tijd tussen de begindatum van de status 'verbouwing verblijfsobject' of 'verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)' en de datum waarop het verblijfsobject in gebruik is genomen.

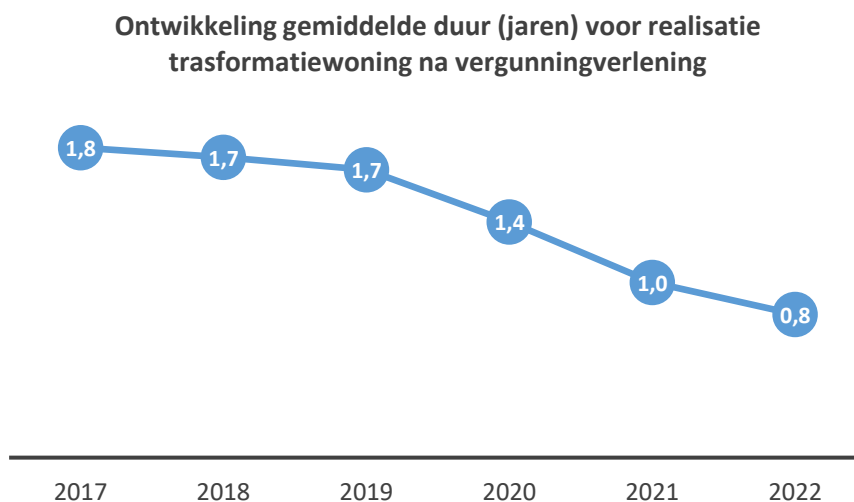
Met bovenstaande selecties kunnen we bij 41.216 van de 57.742 transformatiewoningen (71%) de duur afleiden tussen vorming en realisatie van het verblijfsobject. We gaan daarbij dus uit van de voltooide duren. Zoals Figuur 1 laat zien zijn dit vooral de duren waarbij nieuwe vastgoedobjecten in de BAG zijn gevormd en waarbij dus waarschijnlijk ingrijpende verbouwingen hebben plaatsgevonden. Van de 41.216 duren in onze set gaat het in 35.461 gevallen (86%) om de vorming van een nieuw verblijfsobject.

Figuur 1: aantal woningtransformaties, gerelateerd aan bekendheid van duren



Niet alle duren zijn even geschikt voor analyses. Figuur 2 laat zien dat de gemiddelde duur in onze set sterk daalt vanaf 2019. Dit is te wijten aan het feit dat onze steekproef alleen gerealiseerde transformatiewoningen (en duren) omvat. Naarmate we dichterbij het heden komen, zullen we daardoor steeds meer transformatiewoningen met een langere realisatieduur in onze steekproef missen. We gaan deze *bias* zoveel mogelijk tegen door onze steekproef te beperken tot de vastgoedobjecten met een begindatum duur in de periode 2017-2019. De voltooiing kan hebben plaatsgevonden in de periode 2017 tot en met juli 2023. Met deze selecties houden we 22.347 transformatieduren over voor onze analyse.

Figuur 2: Ontwikkeling van gemiddelde transformatieduur 'realisatiefase'.



Om na te gaan of duren die we overhouden representatief zijn voor belangrijke variabelen die we willen onderzoeken, hebben we de verhoudingen voor voormalig gebruiksdoel en huur/koop vergeleken met cijfers gepubliceerd door het CBS. Het CBS vindt voor de gerealiseerde transformaties in de periode 2019-2021 dat 41% van de woningtransformaties is ontstaan in panden met een voormalig hoofdfunctie kantoor, 18% woning, 12% winkel. In onze zet is dat behoorlijk vergelijkbaar met respectievelijk 48%, 17% en 11%.

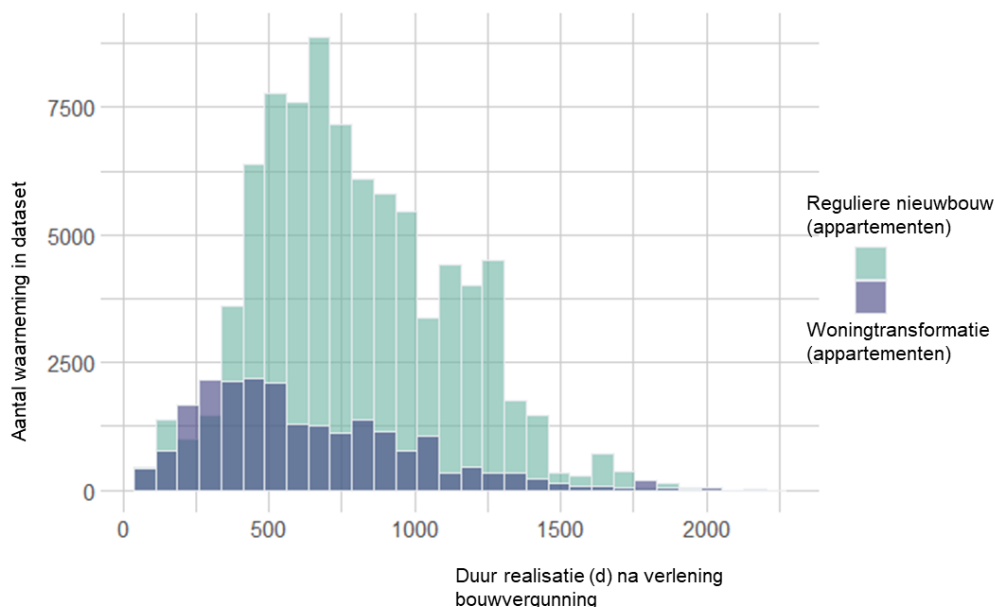
In de woningvoorraad is het aandeel koopwoningen circa 47%, corporatiewoningen 29% en 14% van de woningen zijn 'overige verhuur'. Deze verhouding ligt bij transformatiewoningen heel anders. Volgens het CBS was ruim 80% van de gerealiseerde woningtransformaties in 2021 een 'overige huurwoning', bijna 12% een koopwoning en iets minder dan 6% in eigendom van een woningcorporatie. In onze dataset vinden we vergelijkbare verhoudingen (79% overige huur, 13% koopwoningen en 8% corporatiewoningen).

Voor een aantal analyses maken we onderscheid tussen woningen ontstaan door transformatie en de reguliere (niet-transformatie) nieuwbouw. Bij de reguliere nieuwbouw gaan we uit van de tijd tussen bouwvergunning verleend en realisatie van de woning. Deze gegevens halen we uit de BAG. Voor een eerlijke vergelijking nemen we bij reguliere nieuwbouw alleen de woningen mee met een bouwvergunning verleend in 2017, 2018 of 2019. Omdat 97% van de transformatiewoningen bestaat uit appartementen, vergelijken we alleen de appartementen. We verrijken de set voor de verschilanalyse met relevante kenmerken waaronder wel of niet G4 (waar veel transformaties plaatsvinden), oppervlakte, aantal woningen per pand en adressendichtheid (maat voor stedelijkheid). Dit resulteert in een set met 106.297 duren van woningen ontstaan door transformatie of reguliere nieuwbouw.

Figuur 3 laat de verdeling van de duren in de dataset zien voor reguliere nieuwbouwwoningen en woningtransformaties. In onze set hebben we alleen de realisatieduren van maximaal 3,5 tot 5,5 jaar, afhankelijk van het jaar van vergunningsverlening. We zien dat deze beperking – gezien de plotselinge daling bij circa 1.300 dagen – groter is bij reguliere nieuwbouw. We voeren daarom robuustheidschecks uit waarbij we de verschilanalyse ook alleen uitvoeren voor kortere duren.

Figuur 3: Verdeling van de duren (in dagen) van transformatiewoningen en reguliere nieuwbouwwoningen voor de periode bouwvergunning verleend tot in gebruik name bij appartementen, waarbij de bouwvergunning is verleend in de periode 2017-2019.

Verdeling duren (d) 'realisatiefase' voor reguliere nieuwbouw en woningtransformatie



3.1.3 Beperkingen data: resultaten voorzichtig interpreteren

Er zijn diverse beperkingen te noemen die maken dat de resultaten voorzichtig moeten worden geïnterpreteerd en moeilijk te generaliseren zijn:

- Voor transformaties waarbij er geen nieuw vastgoedobject wordt gevormd en er geen statuswijziging is geregistreerd, kunnen we geen informatie over de duur van het transformatieproces afleiden. In de praktijk betekent dit dat we vooral de duren missen van woningen die ontstaan zijn door kleine verbouwingen. In onze analyses overschatten we daardoor de duur.
- Om te voorkomen dat we alleen de kortdurende transformaties uit recente jaren meenemen, nemen we alleen de woningtransformaties mee die in 2017, 2018 of 2019 zijn gestart. Generalisatie van de resultaten naar transformatieprocessen die daarvoor of daarna zijn gestart is daardoor beperkt.
- Uit onderzoek van CBS (2021) blijkt dat woningen soms te laat worden gereed gemeld in de BAG. Dit kan leiden tot een overschatting van de duren.
- Het kan voorkomen, zeker bij grotere gebouwen, dat een transformatieproces na vergunningverlening langer dan 3-5 jaar duurt. Deze vallen buiten onze analyse. Dit geeft een onderschatting van de duur in onze analyses.

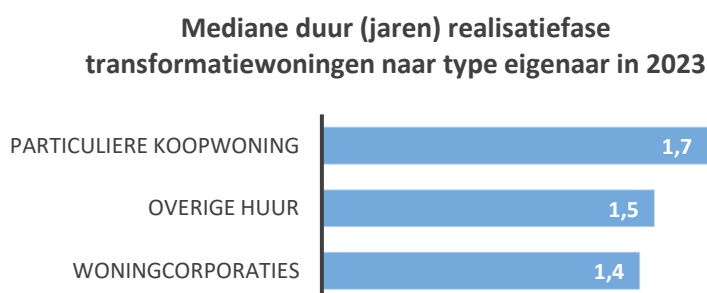
4 Resultaten

We kijken in dit hoofdstuk hoe vastgoed, locatie- en eigendomskenmerken de duur het transformatieproces beïnvloeden. Daarbij vergelijken we kenmerken op verschillen in mediane duren (univariate analyse). Daarnaast kijken we ook naar verschillen op basis van een Ordinary Least Squares regressie (multivariate analyse). Dat wil zeggen dat we het effect van een bepaald kenmerk (bijvoorbeeld het voormalige gebruiksdoel van het pand) isoleren en de woningen op andere kenmerken (zoals oppervlakte, locatie, bouwperiode en marktsegment⁴) zoveel mogelijk vergelijkbaar houden. Tot slot geven we aanbevelingen voor vervolgonderzoek.

4.1 De invloed van vastgoed- locatie- en eigendomskenmerken op de duur van de realisatiefase van het transformatieproces

Figuur 4 laat zien dat de realisatie van transformatiewoningen na verlening van de bouwvergunning langer duurt voor koopwoningen dan voor huurwoningen, indien niet wordt gecorrigeerd voor andere vastgoed- en locatiekenmerken. Voor koopwoningen is dit circa 2 maanden langer dan voor huurwoningen in de particuliere sector en 3 maanden langer vergeleken met corporatiewoningen. Deze verschillen zijn statistisch significant⁵. Voor vergelijkbare woningen (multivariate analyse) blijven we zien dat corporatiewoningen ruim 3 maanden (16%) sneller gerealiseerd worden dan koopwoningen. Voor 'overige huurwoningen' is dat ruim 2 maanden sneller (11%).

Figuur 4: Mediane duur (jaren) van de realisatie na vergunningverlening van transformatiewoningen per eigendomssituatie op 1 juli 2023.



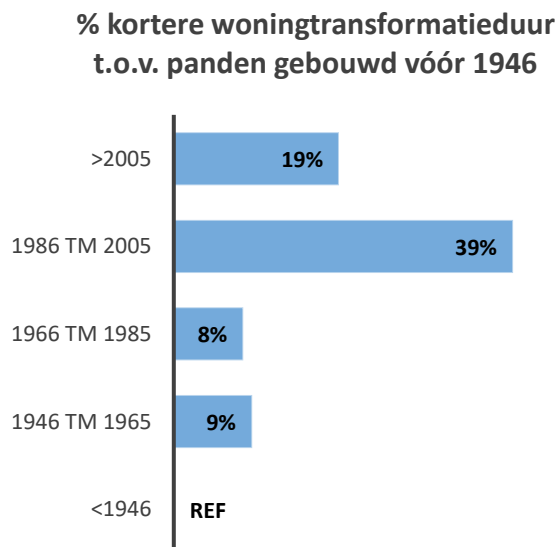
Als we kijken naar de vastgoedkenmerken van transformatiepanden (en corrigeren voor andere vastgoed-, locatie en eigendomskenmerken) dan zien we dat oudere panden een langzamer transformatieproces kennen dan recent gebouwde panden (Figuur 5). Panden gebouwd vóór 1946 duren het langst om te transformeren. Vergeleken met deze panden duurt het transformatieproces voor panden tussen 1986 en 2005 gebouwd circa

⁴ We controleren standaard voor oppervlakte, aantal woningen per appartementencomplex, oppervlakte woning, gemeente, jaar van vergunningverlening en mate van stedelijkheid op buurtniveau.

⁵ Op basis van Post-Hoc Analysis with Tukey's Test

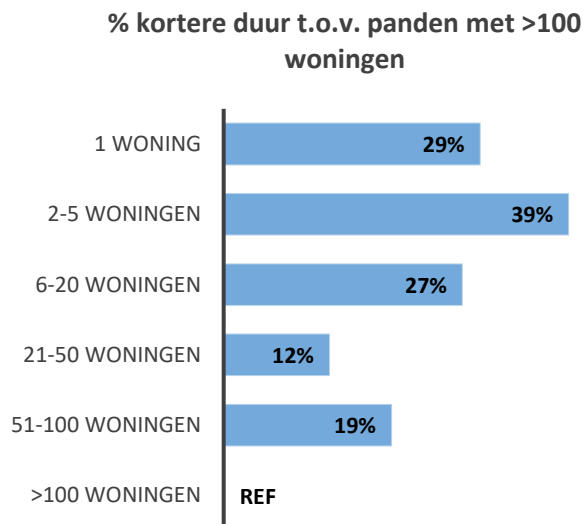
8 maanden (39%) korter. Panden na 2005 gebouwd duren 4 maanden korter (19%) om te transformeren. Bij deze laatste panden gaat het wel om een relatief klein aantal woningen (628).

Figuur 5: procentuele verkorting van de transformatieduur in de realisatiefase ten opzichte van panden die vóór 1946 zijn gebouwd.



Zoals verwacht duurt het langer om grotere panden te transformeren dan kleinere panden (Figuur 6) (gecorrigeerd voor andere vastgoed-, locatie en eigendomskenmerken). We zien dat vanaf 21 woningen het transformatieproces een stuk langzamer verloopt. Voor panden met meer dan 100 woningen duurt ombouwen het langst.

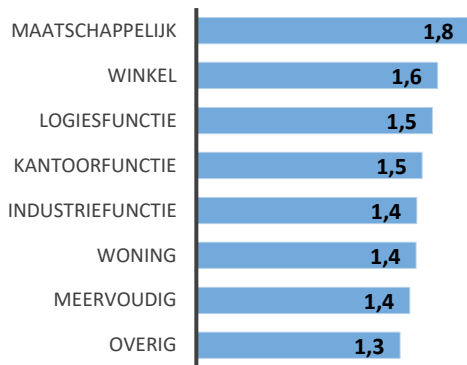
Figuur 6: procentuele verkorting van de transformatieduur in de realisatiefase ten opzichte van panden met meer dan 100 woningen



Vervolgens kijken we naar het voormalig hoofdgebruiksdoel van het pand. Het langst duurt het om vastgoed met een maatschappelijk karakter (gebruiksdoel sport, gezondheidszorg, bijeenkomst of onderwijs) om te bouwen naar woningen, namelijk circa 1,8 jaar (zie Figuur 7); dit is niet gecorrigeerd voor overige vastgoed-, locatie- en eigendomskenmerken. Hoewel niet in de figuur zichtbaar, blijkt het hierbij vooral om gebouwen met een gezondheidszorgfunctie te gaan. Gebouwen die al voor het merendeel uit woningen bestonden, zijn -niet verassend - relatief snel te transformeren. Opvallend is dat ook panden met voorheen meerdere gebruiksdoelen relatief snel zijn te transformeren. Mogelijk is dat omdat een deel van deze panden al een gecombineerde woonfunctie had.

Figuur 7: mediane duur transformatieproces (in jaren) na vergunningverlening per voormalig hoofdgebruiksdoel pand

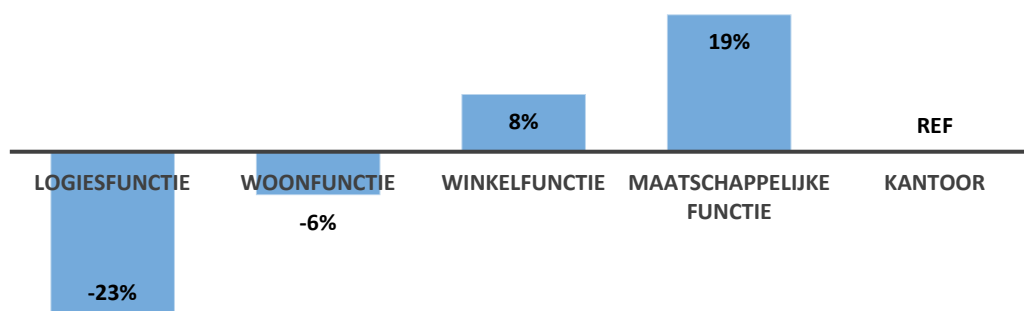
Mediane duur (jr.) realisatiefase per voormalig gebruiksdoel pand



Er kunnen diverse verklaringen zijn voor de gevonden verschillen in duur tussen gebruiksdoelen, aangezien in bovenstaande analyse niet gecorrigeerd is voor samenstellingseffecten. Maatschappelijk vastgoed kan bijvoorbeeld vaker in oudere panden zitten en daardoor moeilijker om te bouwen zijn. Panden met meervoudig gebruik kunnen bijvoorbeeld overwegend kleiner zijn dan kantoren en daardoor sneller om te bouwen. In de volgende analyse hebben we het effect van voormalig gebruiksdoel zoveel mogelijk proberen te isoleren door te corrigeren voor o.a. oppervlakte, omvang gebouw, bouwperiode, type eigendom en locatie. Ook dan zien we dat in vergelijking met kantoorgebouwen de realisatiefase bij winkels langer duurt, circa 43 dagen (8%) en dat maatschappelijk vastgoed het meeste tijd kost om te wijzigen naar woningen. In vergelijking met een kantoorgebouw duurt ombouwen ruim 3 maanden (19%) langer.

Figuur 8: procentuele verandering van de transformatieduur in de realisatiefase ten opzichte van panden met voormalig hoofdgebruik kantoor

Verskil snelheid realisatiefase naar voormalig gebruiksdoel pand ten opzichte van kantoorpand



4.2 Vergelijking tussen realisatiefase transformatiewoningen en reguliere nieuwbouw

Nadat de bouwvergunning is verleend is de mediane realisatieduur bij woningtransformaties 1,5 jaar. Bij niet-transformatie nieuwbouw is deze significant langer, namelijk 2 jaar. Dit is als we alleen kijken naar appartementen en verder niet corrigeren voor andere factoren. Ook als we dat wel doen zien we dat het transformatieproces gemiddeld sneller verloopt. Transformeren gaat 39%, oftewel 9,7 maanden sneller. Dit is substantieel sneller en dit resultaat blijft overeind als we regressiemodellen onder verschillende assumpties uitvoeren. Dat het transformatieproces sneller verloopt past bij onze verwachtingen. Bij transformatie kunnen veel elementen van de gebouwen blijven bestaan. Bij reguliere nieuwbouw moeten alle materialen worden aangevoerd en het pand volledig nieuw worden opgebouwd. Ook zal bij transformatie de directe omgeving niet of veel minder vaak aangepast moeten worden.

4.3 Toekomstig onderzoek

Deze verkenning heeft relevante inzichten opgeleverd maar roept ook nieuwe vragen op, die waardevol zijn om verder uit te zoeken. Het is waardevol om dezelfde exercitie uit te voeren voor de periode voorafgaand aan vergunningverlening. Voltrekt deze fase zich ook sneller bij woningtransformaties dan reguliere nieuwbouw? Door gegevens uit *ruimtelijkeplannen.nl* te combineren met gegevens uit de BAG kunnen we de duur van de periode tussen vaststelling van het bestemmingsplan en vergunningverlening bepalen. Daarbij is het ook relevant om gegevens over het eigendom op moment van vaststelling van het plan te betrekken. Het is aannemelijk dat versnipperd eigendom en het type eigendom (stichtingen, gemeenten, marktpartijen) invloed hebben op de duur van het proces.

5 Literatuur

Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (2021) Transformaties in de woningvoorraad.

Expertteam vastgoedtransformatie. (2022). Transformatie in cijfers: heden, verleden en perspectief.

Huizinga, F. H., & Ossokina, I. V. (2014). Leegstand: een opgave voor beleid? *Real Estate Research Quarterly*, 13(1), 18-24.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022) Kamerbrief over versnelling woningbouw

Remøy, HT., & van der Voordt, DJM. (2006). A new life: Transformation of vacant office buildings into housing. In T. I. Haugen, A. Moum, & J. Brochner (Eds.), *Proceedings Trondheim international symposium* (pp. 425-434). NTNU, Fac. of Architecture and Fine Art.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2019) Transformatie en ruimtelijk beleid van het Expertteam Transformatie,