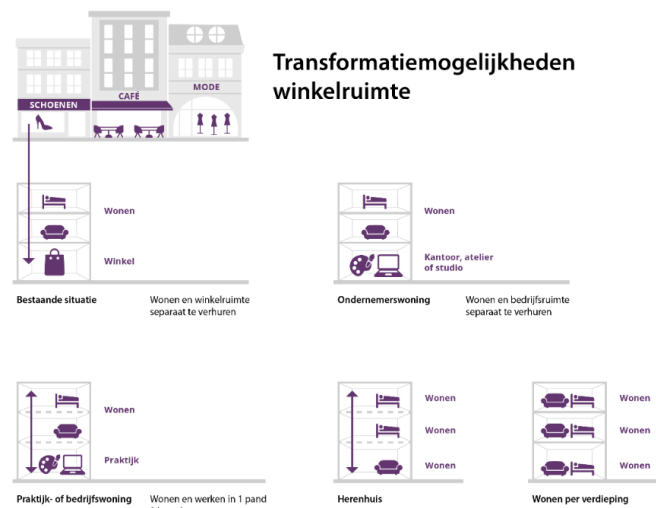


Een transformatiescan geeft zicht op alternatieven

Het winkellandschap verandert snel en structureel. We hebben minder winkelruimte nodig. Deze transformatie vraagt om keuzen én nieuwe perspectieven. Als panden niet meer gevuld worden met winkels, wat zijn dan de alternatieven? En hoe realiseer je dat dan? De Transformatiescan geeft zicht op de programmatische en bouwkundige mogelijkheden en brengt de financiële consequenties in beeld.

Transformatie vraagt om zicht op mogelijkheden en investeringen

De stap van winkel naar bijvoorbeeld een woning vraagt vaak om (stevige) investeringen. De basisvoorwaarde om deze investeringen op gang te krijgen is duidelijkheid over het ontwikkelingsperspectief van gebieden en panden. Zowel voor vastgoedeigenaren als financiers. Verschillende gemeenten zorgen met een ontwikkelingsvisie en een bijpassend planologisch kader voor een basis. Of zetten additioneel in op regelingen om de transformatie te stimuleren. Onze ervaring leert dat een goede analyse en visualisatie van de mogelijkheden een waardevolle (tussen) stap is om tot transformatie over te gaan. De Transformatiescan helpt hierbij.



LMS (Large, Medium, Small)

In een centrumgebied waar sprake is van bijvoorbeeld structurele leegstand is het cruciaal om alternatieve perspectieven voor vastgoedeigenaren in beeld te brengen. De mogelijke invulling van een pand kan niet losgezien worden van de context of omgeving. De positie binnen het centrum, in combinatie met de omgeving van een pand en de kwaliteiten van het pand zelf bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden. Zo draagt groen in de nabije omgeving bij aan de kansen voor wonen. Of denk aan de ligging nabij een belangrijke uitvalsweg, dit biedt kansen voor zakelijke dienstverlening. Met de transformatiescan brengen we de programmatische mogelijkheden in beeld.

Verschillende ontwikkelrichtingen denkbaar, bouwkundig is er veel mogelijk

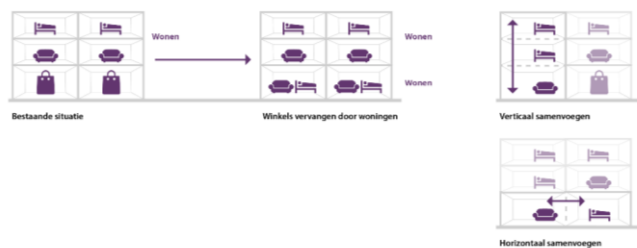
De transformatie van winkelpanden kan op verschillende manieren vorm krijgen. In plaats van detailhandel of horeca bieden delen van een centrumgebied vaak ook kansen voor dienstverleners en kantoorachtige bedrijvigheid. Denk aan werken aan huis, een praktijkwoning of een ondernemerswoning. Een invulling als woning is vaak ook een reële

optie. Belangrijk is dat er op de begane grond geen gesloten gevels komen. En dat er aandacht is voor de buitenruimte.

Vaak vraagt functieverandering om aanpassingen in het pand. Bijvoorbeeld door het toevoegen van meer daglicht (ramen en daklichten) waardoor er kansen ontstaan voor andere functies. Ook zal in veel gevallen de (kwaliteit van de) entree/gevel aangepast moeten worden voor de nieuwe functie. Een andere optie is om de indeling van de plattegrond te veranderen zodat er bijvoorbeeld een grondgebonden levensloopbestendige woning ontstaat die eventueel te combineren is met werkruimte. Maar denk ook aan het samenvoegen van panden waarbij een deel van de begane grond wordt gesloopt voor een grote stadstuin. De figuren die afgebeeld staan, geven dit schematisch weer. Bouwkundig is er veel mogelijk, vaak een echte eyeopener voor vastgoedeigenaren.

Transformatiemogelijkheden meerdere winkelruimten

Samenvoegen, daglicht toetreding en buitenruimten



Daglicht toetreding en buitenruimte



Transformatie vanuit beleggingsperspectief

Daarnaast is transformatie ook gezien de waarde(ontwikkeling) van een pand interessant. Het (bruto aanvangs)rendement van winkelpanden in gebieden met structurele leegstand is minder interessant dan panden met een invulling met bedrijvigheid of wonen. Het huurniveau is wellicht lager maar de kans om een pand langjarig gevuld te hebben (en houden) is groter. Zeker gezien de krapte op de woningmarkt. Per saldo is een transformatie dan ook vanuit beleggingsperspectief een verstandige keuze. De transformatiescan brengt ook de financiële consequenties in beeld.

De mogelijkheden voor uw pand, straat of gebied?

Wilt u meer weten over de mogelijkheden voor een individueel pand of een wat groter gebied? Neem dan contact op met John Bardeel.



Foto 1: Huidige situatie



Foto 2: Artist's impressie na transformatie

