



# Opvang asielzoekers deel oplossing kantorenleegstand

Overheid en markt lijken het erover eens te zijn: transformatie van leegstaand en/of verouderd vastgoed heeft toekomst. Tegelijkertijd wordt Nederland geconfronteerd met een grote toestroom van vluchtelingen. Gemeenten moeten binnen hun mogelijkheden een bijdrage leveren aan de opvang van deze vluchtelingen (asielzoekers). Wijzigingen in de regelgeving hebben de mogelijkheden voor transformatie sterk verbeterd.

“Een opvangcentrum tegen houden op basis van juridisch-planologische gronden is geen sinecure”

Het afgelopen jaar is de vraag naar huisvesting van asielzoekers sterk toegenomen. Voor het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) betekent dit een zoektocht naar voldoende opvangcapaciteit. Sommigen noemen de behoefte aan deze opvangcapaciteit wel eens de oplossing voor de kantorenleegstand. Hiervan zou 800.000 m<sup>2</sup> zijn om te bouwen tot woningen voor zogenoemde 'statushouders': vluchtelingen met een verblijfsvergunning op basis van de Vreemdelingenwet 2000 (zie Oplossing voor kantorenleegstand: ruimte voor 20.000 vluchtelingen, in PropertyNL van 23 oktober 2015).

## Wijzigingen regelgeving

Per 1 november 2014 en 9 september 2015 zijn belangrijke wijzigingen van kracht geworden in het Besluit omgevingsrecht, die (mede) voortvloeien uit het permanent maken van de Crisis- en herstelwet. Deze wijzigingen en de daarop gebaseerde verruiming van de zogenaamde planologische kruimelgevallenregeling hebben de juridisch-planologische mogelijkheden voor transformatie van vastgoed (zoals leegstaande kantoren) sterk verbeterd. Het gaat daarbij om die gevallen waarin alleen het gebruik wijzigt ten opzichte van het bestemmingsplan, en niet ook een uitbreiding van het gebouw (andere footprint, hoogte, en dergelijke) in strijd met het bestemmingsplan plaatsvindt.

## Tijdwinst

De planologische kruimelgevallenregeling heeft twee voordelen. Ten eerste is sprake van aanzienlijke tijdswinst. Bij de reguliere voorbereidingsprocedure moet de gemeente binnen acht weken na datum van ontvangst van de aanvraag beslissen. De gemeente kan die termijn eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen. Wordt binnen die termijn geen besluit genomen, dan is de vergunning 'van rechtswege' verleend. De uitgebreide voorbereidingsprocedure duurt aanzienlijk langer. Bij de uitgebreide procedure geldt een beslistermijn van ten hoogste zes maanden, na ontvangst van de aanvraag, die eenmaal met zes weken kan worden verlengd. Er ontstaat bij overschrijding van deze termijn geen vergunning 'van rechtswege'.

Ten tweede is er onder toepassing van de reguliere procedure geen ruimtelijke onderbouwing nodig, waardoor bij transformatie (kort gezegd) een aantal formele onderzoeksverplichtingen niet langer geldt.

Transformatie kan een oplossing zijn voor de groeiende behoefte aan woningen én de opvang voor asielzoekers. Door de zoektocht van het COA naar voldoende opvangcapaciteit, gecombineerd met een soms (groot) maatschappelijk verzet tegen de bouw van nieuwe opvangcentra, is het niet uit te sluiten dat jurisprudentie daarover zal toenemen de komende tijd.

De eerste uitspraken laten echter zien dat een opvangcentrum tegen houden op juridisch-planologische gronden door toepassing van de planologische kruimelgevallenregeling zeker geen sinecure is. Vooral als door de gemeente voor de opvang een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden van verschillende mogelijke locaties.

## Overige aspecten

Als het te transformeren gebouw wordt gekocht, moet vooraf duidelijk zijn dat de gemeente (planologische) medewerking verleent aan de gewenste transformatie. Daartoe zouden (contractuele) afspraken met de gemeente kunnen worden gemaakt. In geval van huur moet rekening worden gehouden met de (semi)dwingendrechtelijke wettelijke bepalingen.

Voor de uitvoering van de beoogde transformatie kan gebruik worden gemaakt van de bestaande bouwmodellen en voorwaarden. Aandachtspunt daarbij zijn nog de persoonlijkheidsrechten van de architect van het gebouw. Verder zal rekening moeten worden gehouden met de aanbestedingsregels: de Europese Commissie heeft een overzicht gepubliceerd van de aanbestedingsregels in relatie tot de asielcrisis in haar mededeling van 9 september 2015.

Joost Hoekstra en Marc Wintgens

De auteurs zijn respectievelijk advocaat en partner bij Straatman Koster en advocaat en partner bij AKD. Dit artikel is een verkorte versie van een artikel in het tijdschrift Vastgoedrecht, jaargang 2016, nummer 1.