



Delft University of Technology

Van leeg kantoor naar zorgwoning

Remoy, HT; van der Voordt, DJM

Publication date

2012

Document Version

Final published version

Published in

Real Estate Magazine

Citation (APA)

Remoy, HT., & van der Voordt, DJM. (2012). Van leeg kantoor naar zorgwoning. *Real Estate Magazine*, 2012(81), 14-18.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.



Leegstaand kantoorgebouw aan de Boompjes, Rotterdam. Volgens een studie van de Veldacademie Rotterdam en de TU Delft prima geschikt voor herbestemming naar wonen met zorg voor ouderen, studentuwoningen of een hotel en in de plint publieke functies, sportfaciliteiten of 'derde werkplekken'. Foto: Sander Smoes.

VAN LEEG KANTOOR NAAR ZORGWONING

De leegstand in de kantorenmarkt schommelt rond de veertien procent. Voor sommige gebouwen lijkt sloop onafwendbaar, maar er zijn ook al heel wat kantoren succesvol omgebouwd voor nieuwe functies. BNA Onderzoek en de TU Delft onderzochten de kansen en belemmeringen voor herbestemming naar zorgfuncties. Ondanks allerlei obstakels blijken veel kantoren in potentie prima transformeerbaar.

Hilde Remøy en Theo van der Voordt

De leegstand in de kantorensector is hoog en zal naar verwachting nog toenemen. Tegelijkertijd blijken zorginstellingen grote moeite te hebben om vestigingslocaties op geschikte plekken in de stad te vinden. Het ligt dus voor de hand om te onderzoeken of lege kantoren geschikt te maken zijn voor zorgdoeleinden. BNA Onderzoek en de TU Delft sloegen de handen ineen en onderzochten elf leegstaande kantoorgebouwen op obstakels en kansen voor herbestemming. Het doel van de studie was tweeledig:

- Door middel van ontwerpstudies de haalbaarheid verkennen van inpassing van zorgprogramma's in bestaande kantoorgebouwen, functioneel, technisch, architectonisch, juridisch en financieel.
- Ontwikkelen van een instrument waarmee snel inzicht verkregen kan worden in de kansen, obstakels en randvoorwaarden voor transformatie van leegstaande kantoren naar zorgdoeleinden.

Er zijn elf kantoorgebouwen onderzocht op mogelijke inpassing van vijf zorgprogramma's, variërend van extramurale zorgwoningen tot intramuraal groepswonen. Een van de eindproducten van de studie is de zogenaamde Transformatiemeter Zorg: een checklist waarmee snel en efficiënt kansen en obstakels voor herbestemming in kaart kunnen worden gebracht. De lijst bevat een beperkt aantal vetocriteria (indien aanwezig = niet transformeerbaar) en een groot aantal thematisch gerangschikte graduele criteria. Hiervan is geen enkel criterium op zichzelf voldoende om een pand als kansrijk of kansloos te bestempelen, maar gezamenlijk geven zij een goed beeld van de kansen en risico's.

Kansen en belemmeringen voor herbestemming

Transformatie van structureel leegstaande kantoren naar zorgfuncties verbreedt het aanbod in deze markt en biedt tegelijkertijd uitkomst voor kantoorgebouwen die niet

meer in aanmerking komen voor gebruik als kantoor. Net als kantoorfuncties zijn zorgappartementen goed te stapelen. De kans op succesvolle herbestemming hangt echter sterk af van de locatie en de gebouweigenschappen. Locaties in het stadscentrum, in woonwijken of aan de randen zijn gunstig voor herbestemming. Veel leegstaande kantoorgebouwen staan echter op monofunctionele kantoorterreinen. Deze locaties zijn niet gewild als woonlocaties. Bij het herstructureren van complete gebieden kan transformatie echter een mogelijkheid zijn en een alternatief bieden voor stedelijke uitbreiding. Zorghotels en grotere zorgcentra kunnen hier als kwartiermakers werken.

**KANS OP
SUCCESSVOLLE
HERBESTEMMING
HANGT STERK
AF VAN LOCATIE
EN GEBOUW-
EIGENSCHAPPEN**

De onderzochte gebouwen zijn grotendeels uitgezocht op basis van een gunstige locatie in of nabij voorzieningen, met parkeergelegenheid op eigen terrein of vlak bij het gebouw. Herbestemming heeft in vergelijking met nieuwbouw voor- en nadelen. Vaak geeft transformatie van een bestaand kantoorpand extra kwaliteit die bij nieuwbouw lastig te realiseren is, bijvoorbeeld een dubbelhoge entree en ontvangstruimte, een grote verdiepingshoogte, en een royale stramienmaat. Daar staat tegenover dat de gevel en opbouw sterk de uitstraling hebben van een kantoorgebouw. Soms wordt dit door de architect als een voordeel gezien en wordt het robuuste uiterlijk gehandhaafd. In andere gevallen is door ingrepen in de gevel (happen eruit, balkons toegevoegd, kleur toegepast) geprobeerd het massale karakter van een kantoorgebouw te doorbreken.

Functioneel-technische haalbaarheid

Gevel

De gevel kan om meerdere redenen een obstakel zijn voor herbestemming naar zorgwoningen: architectonisch (gedateerde uitstraling), functioneel (bijvoorbeeld vanwege de borstweringshoogte of onvoldoende buitenruimte) of technisch (verouderd, onvoldoende geïsoleerd). Wanneer de uitstraling echt niet past bij een zorgbestemming en/of de technische en bouwfysische kwaliteit te slecht zijn, zal de gevel vervangen moeten worden. Ondanks de hoge kosten is in diverse projecten gekozen voor het vernieuwen van de gevel. Dit hoeft de haalbaarheid niet in de weg te staan, mits de locatie en het gebouw zich lenen voor duurdere woningen.

Ontsluiting

Kantoorgebouwen zijn ontworpen voor meer verkeer dan woongebouwen. Daardoor is het aantal liften doorgaans voldoende. Soms is aanpassing noodzakelijk vanwege brancardtransport. Liftschachten die na transformatie niet meer nodig zijn, kunnen worden gebruikt voor het doorvoeren van kabels en leidingen. De eisen aan vluchtroutes zijn strenger voor woongebouwen dan voor kantoorgebouwen. Hierdoor waren in een aantal van de onderzochte gebouwen extra noodtrappen nodig.

Casco

De hoofddragconstructie in kantoorgebouwen is vaak een veelvoud van 1,8 meter. Maten van 5,4 meter en 7,2 meter komen veel voor. Deze maten zijn ook voor woningbouw zeer geschikt: 5,4 meter is in de woningbouw een standaardmaat. De stramienmaten bieden veel mogelijkheden voor inpassing van zorgappartementen of groepswoonwoningen voor de psychogeriatric of andere doelgroepen in de GGZ sector. Ruime stramienmaten zorgen voor enige overmaat. Dit komt de kwaliteit van de woningen ten goede. Diepere plattegronden bieden soms ongewone kansvoor bijvoorbeeld het realiseren van beschutte patio's.

Omdat de maatvoering van het bestaande gebouw niet altijd past bij de gevraagde maten in het programma van

eisen is het soms nodig om de groeps grootte te wijzigen en de veel standaard toegepaste groeps grootte van zes bewoners per groep los te laten en groepen van zeven of acht bewoners toe te passen. Dit heeft consequenties voor het dagelijks leefpatroon en voor de exploitatiekosten.

De vloeren in kantoorgebouwen zijn doorgaans berekend op een grotere vloerbelasting dan in woningen (kantoren 300 kg/m², woningen 175 kg/m²). Dat biedt de mogelijkheid tot uitbreiding door optoppen. Dit is gunstig voor de financiële haalbaarheid. In gebouwen uit de jaren zeventig geeft de grote hoeveelheid kolommen een indelingsprobleem. De lijnvormige constructies uit de jaren tachtig geven een grotere overspanning in de diepterichting en zijn flexibeler qua in te delen plattegronden. Over het algemeen is de verdiepingshoogte in kantoorgebouwen voldoende voor toepassing van zwevende dekvloeren en verlaagde plafonds.

Buitenruimte

Bij transformatie tot zelfstandige zorgappartementen is een eigen buitenruimte volgens het Bouwbesluit verplicht. Bij verschillende vormen van groepswoonwoningen kan volstaan worden met gezamenlijke buitenruimten, wat meer vrijheid geeft in de plaatsing hiervan. Het bekende constructieprincipe van kolommen en vrije vloeren, soms uitkragend, met een 'curtainwall' als gevel maakt het toevoegen van balkons moeilijk, zo niet onmogelijk. Toepassen van een loggia, Franse balkon of serres is dan een goed alternatief.

Technische haalbaarheid

Installaties

De installaties zijn bijna altijd verouderd of afgeschreven en moeten meestal geheel vervangen worden. In kantoren worden alle nutsvoorzieningen doorgaans op een centraal punt omhoog gebracht en horizontaal naar de verdieping geleid. In de woningbouw lopen de leidingen verticaal en is de hoeveelheid afvoerbuizen voor sanitair veel hoger; minimaal een per woning. Bij verbouw naar woningen zijn daarom extra schachten nodig. Bij het doorboren van de



Voorbeeld van herbestemming van een kantoor naar intramurale groepswoonwoningen (berontwerp: Wentink Architecten).

voorgespannen wapening in kanaalplaatvloeren verliest de vloer aan kracht. Met andere vloertypen zoals de moderne breedplaatvloeren of betonnen rib- of cassettevloeren uit de jaren zestig, speelt dit probleem veel minder. Vaak bieden de bestaande liftschachten van kantoorgebouwen een oplossing.

Akoestische isolatie

Een gebouw voor wonen met zorg stelt andere eisen aan de akoestische isolatie tussen de verdiepingen dan een kantoorgebouw. Vaak bieden vloeren in kantoorgebouwen onvoldoende geluids-isolatie. Een oplossing is om de vloeren te voorzien van een zwevende dekvloer en/ of een verlaagd plafond.

Gevel

Aanpassing of vervanging van de gevel kan noodzakelijk zijn vanwege bouw fysieke eisen of het niet voldoen aan Bouwbesluit-eisen of comforteisen voor zorgwoningen. Dit is het geval als de gevel (te) slecht geïsoleerd is, thermisch en akoestisch, of als de ramen niet geopend kunnen worden. Omdat de onderzochte gebouwen zich in of aan de rand van een woonomgeving bevinden, blijft de geluidbelasting naar verwachting binnen de perken en zijn ook geen grote problemen te verwachten ten aanzien van fijnstof. Bij transformatie van monumenten mag de gevel meestal niet of nauwelijks aangepast worden. Meestal wordt isolatie aangebracht aan de binnenkant van de gevel en worden balkons aan de achterkant of aan een binnenterrein gerealiseerd.

Brandveiligheid

De eisen aan brandwerendheid hoeven geen obstakel te zijn voor transformatie van kantoren naar woningen. Grotere kantoorgebouwen van meerdere verdiepingen hebben altijd minimaal twee vluchtroutes. De brandwerendheid van de constructie is wel een aandachtspunt. Voor woningen gelden hiervoor hogere eisen dan voor kantoren. De nodige aanpassingen kunnen meestal gemaakt worden zonder grote problemen en hoge kosten.

Juridische haalbaarheid

Om een kantoorgebouw om te bouwen tot een zorgvoorziening is doorgaans een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het plan moet passen binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarnaast moet het plan voldoen aan vigerende (milieu)regelgeving zoals de wet geluidhinder. De bestemming van de onderzochte locaties varieert van kantoorbestemming tot 'gemengd 3': detailhandel op de begane grond en maatschappelijke dienstverlening op de verdiepingen. Omdat structurele leegstand een negatieve impact heeft op de kwaliteit van de omgeving (doodse uitstraling, risico op verpauper-

ring en vandalisme) en er grote vraag is naar zorg valt te verwachten dat de gemeente in voorkomende gevallen zal meewerken aan een wijziging van het bestemmingsplan.

ARCHITECTEN KUNNEN SNEL HERBESTEMMING KANTOREN ONDERZOEKEN

Meestal worden woningen die gerealiseerd worden door transformatie getoetst aan het bouwbesluit van nieuwbouwwoningen. De eisen hiervoor zijn anders dan die voor kantoorgebouwen en bestaande woningen. Bouw- en woningtoezicht kunnen ontheffingen verlenen, bijvoorbeeld door een lagere verdiepingshoogte dan de vereiste 2,6 meter toe te staan, of lagere eisen te stellen aan thermische en akoestische isolatie. Aan de veiligheidseisen van het bouwbesluit worden nooit concessies gedaan.

Financiële haalbaarheid

Transformatie versus sloop en nieuwbouw

Qua bouwkosten is transformatie meestal gunstiger dan sloop en nieuwbouw, tenzij hele grote ingrepen nodig zijn. Bij transformatie vervallen de kosten voor het casco en in veel gevallen ook de gevel, en de kosten voor het bouwrijp maken van de grond. De kortere ontwikkel- en bouwperiode reduceren de renteverliezen. Daar staan echter hoge kosten tegenover voor het strippen van het gebouw, een nieuw inbouwpakket, soms ook het toevoegen van (brancard)liften en trappenhuizen en maatregelen om voldoende daglicht en buitenruimte te realiseren. Bovendien moet een bestaand gebouw worden aangekocht en moet het project na herbestemming meer opbrengen dan wat de huidige functie van het gebouw potentieel nog kan opbrengen. Door een verschil in hoeveelheid nuttige vierkante meters die gerealiseerd kan worden bij nieuwbouw, zijn de opbrengsten in nieuwbouw vaak hoger dan bij transformatie. Per saldo geldt over het algemeen: hoe groter het bestaande gebouw, hoe gunstiger transformatie ten opzichte van sloop en nieuwbouw.

Kosten en opbrengsten van transformatie

Om de financiële haalbaarheid van transformatie te bepalen is voor alle onderzochte gebouwen de residuele waarde berekend: het bedrag wat overblijft voor verwerving van het gebouw en de grond als alle kosten zijn afgetrokken van de opbrengsten. Een obstakel voor het verwerven van bestaand vastgoed is de hoge boekwaarde, die een prijsopdrijvend effect heeft op de aankoop prijs. Het afwaarderen van vastgoed vanwege structurele leegstand gebeurt nog weinig. Nu de gevolgen van de economische crisis duidelijker worden zijn eigenaren wel genooddaakt af te waarderen. Dit creëert nieuwe kansen voor transformatie. Combinatie van zorgwoningen met duurdere zorgappartementen en commerciële functies in de plint vergroot de financiële haalbaarheid.

Voor het berekenen van de kosten en opbrengsten is in de studie gewerkt met het door de TU Delft ontwikkelde rekenprogramma InKOS. Met dit programma kunnen op basis van een voorlopig ontwerp, een vooraf vastgesteld bruto aanvangsrendement (BAR) en kengetallen voor kosten en opbrengsten snel varianten worden doorgerekend voor verschillende functionele invullingen en verschillende ingreepniveaus. De investeringskosten per vierkante meter bruto vloeroppervlak (BVO) inclusief negentien procent BTW zijn afhankelijk van de kenmerken van het bestaande gebouw, de nieuwe functies, de kwaliteitsambitie, het vereiste ingreepniveau en opleveringsniveau, het ontwerp, en de huidige marktcondities. Voor de huuroopbrengsten per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) per jaar, inclusief BTW, is gebruik gemaakt van cijfers van TNO Zorg en Bouw, DTZ Zadelhoff en andere deskundigen. Er is uitgegaan van een levensduur van 40 jaar voor de nieuwe zorgfuncties. Op basis van dit uitgangspunt zijn ingrijpende maatregelen op het gebied van functionaliteit, isolatie en comfort noodzakelijk. Afhankelijk van de leeftijd en kwaliteit van het bestaande gebouw zijn ook andere levensduren denkbaar, bijvoorbeeld tien jaar in geval van 'tijdelijke' transformatie. In dat geval zullen minder ingrijpende keuzes worden gemaakt, bijvoorbeeld kan de gevel van binnenuit geïsoleerd worden in plaats van de hele gevel aanpassen. Naast de voorgestelde ingreepniveaus is ook het programma (functies en doelgroepen) van invloed op de financiële haalbaarheid. In de studie is gewerkt met de zorgprogramma's intramurale appartementen en groepswonen voor verschillende doelgroepen. Groepswonen brengt iets meer op dan appartementen, omdat hiermee meer woningen per vierkante meter gerealiseerd worden. Daar staat tegenover dat de investeringskosten van groepswoningen hoger zijn dan van zorgappartementen, vanwege meer sanitair per vierkante meter en toepassing van domotica. De juiste afstemming tussen programma en gebouw is daarmee van grote invloed op de financiële haalbaarheid. Voor zeven van de elf onderzochte gebouwen kwam de transformatie uit op een bedrag boven de € 600/m².

Conclusie

De bevindingen uit de analyse van elf gebouwen zijn veelbelovend. De Transformatiemeter Zorg en de lessen uit de ontwerpstudies kunnen gebouweigenaren, ontwikkelaars, ontwerpers en zorgorganisaties ondersteunen bij het plannen van herbesteding of de aankoop of huur van een kantoorpand voor zorgfuncties. Aandachtspunten zijn onder meer de locatiekenmerken, gebouwtype (ontsluiting, indeling, draagstructuur), de gevel, installaties en kwaliteitseisen ten aanzien van bijvoorbeeld de toegankelijkheid en brandveiligheid. De studie heeft ook aangetoond dat architecten in staat zijn om op relatief snelle wijze te onderzoeken of herbesteding van (leegstaande) kantoorgebouwen vanuit een architectonisch, functioneel-technisch, juridisch en financieel perspectief mogelijk is. Wel blijkt voor een haalbaarheidsstudie al vrij veel informatie nodig over de locatie en het gebouw en over het programma van eisen. Hoe is bijvoorbeeld de bouwfysische staat van de gevel? Wat gaat het kosten om de gevel te isoleren? Wat betekent dit straks voor de energiekosten? Wat betekent het aanpassen van het programma van eisen aan de mogelijkheden van het gebouw voor de dagelijkse gang van zaken en de exploitatie in personeel en geld? Voor een eerste verkenning van de haalbaarheid moeten vaak aannames worden gedaan. Voor een meer definitief oordeel is aanvullend marktonderzoek gewenst naar de lokale vraag naar zorgfuncties en het beschikbare aanbod in de omgeving, de bereidheid van gemeenten om mee te werken aan een wijziging van het bestemmingsplan, de bereidheid van gebouweigenaren om mee te werken aan herbesteding, en een nadere analyse van de financiële haalbaarheid op basis van een elementenbegroting (investeringskosten) en een exploitatiemodel voor de geraamde levensduur.

*Voor meer informatie over deze studie, zie de publicatie 'Zorg voor Leegstand. Herbesteden van leegstaande kantoren naar woonzorggebouwen'.
www.bna.nl/Service/Shop/*



Hilde Remøy en Theo van der Voordt zijn beiden als docent en onderzoeker verbonden aan de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde TU Delft.