

Kansen en risico's bij herbestemming

Instrumenten voor het bepalen van de transformatie-potentie van leegstaande gebouwen

van der Voordt, DJM

Publication date

2007

Document Version

Final published version

Published in

Real Estate Magazine

Citation (APA)

van der Voordt, DJM. (2007). Kansen en risico's bij herbestemming: Instrumenten voor het bepalen van de transformatie-potentie van leegstaande gebouwen. *Real Estate Magazine*, 10(52), 28-33.

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.

Instrumenten voor het bepalen van de transformatie-
potentie van leegstaande gebouwen

KANSEN EN RISICO'S BIJ HERBESTEMMING

Volgens experts op de vastgoedmarkt is van de bijna 6 miljoen vierkante meter leegstand in kantoorgebouwen minstens 1 miljoen kansloos voor hergebruik als kantoor. Naast sloop en nieuwbouw kan herbestemming naar nieuwe functies een interessante optie zijn. De laatste jaren zijn verschillende instrumenten ontwikkeld om de kansen en risico's van transformatie in beeld te brengen. Een overzicht.

Theo van der Voordt

Dat veel kantoorgebouwen al lang leegstaan is genoegzaam bekend. Hoewel de markt aantrekt, zal de leegstand niet helemaal worden weggewerkt. De vergrijzing van de samenleving, de trek van arbeid naar lagelonenlanden, efficiënter omgaan met kostbare vierkante meters en delen van werkplekken in innovatieve kantooromgevingen, al deze factoren zullen de vraag naar kantoorruimte temperen. Bovendien laten organisaties die een nieuw kantoorpand betrekken, vaak een pand achter dat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd: 'Good buildings drive out bad buildings'. Consolidatie is dan geen oplossing. Renovatie en hergebruik is op veel plaatsen bij gebrek aan voldoende vraag naar kantoorruimte evenmin verstandig. Sloop en nieuwbouw leiden tot kapitaalvernietiging en dragen niet bij aan duurzaam bouwen. Transformatie en herbestemming is een serieus te overwegen oplossingsvariant. Herbestemming tot woningen en/of andere functies voorziet in een grote maatschappelijke behoefte. Oude kantoorpanden zijn vaak relatief goedkoop te verwerven. Doordat het casco al aanwezig is, zijn besparingen mogelijk op bouwtijd en bouwkosten. Omdat omwonenden aan het pand gewend zijn en herbestemming het pand en de omgeving ten goede komt, wordt meestal weinig bezwaar aangetekend. In geval van een aansprekend gebouw qua architectuur, cultuurhistorische waarde of emotionele betekenis, draagt herbestemming bij aan behoud van ons cultureel erfgoed en de identiteit van

DANKZIJ
TRANSFORMATIE
KAN
FUNCTIEMENING
WORDEN
GEREALISEERD

gebouw en buurt. Voor bewoners biedt wonen in een bijzonder pand meerwaarde. Een aantrekkelijke uitstraling, fraaie trappenhuisen, hoge ruimten en glas in lood maken sommige getransformeerde panden tot een unieke woon-situatie. Versmelting van oud en nieuw op gebiedsniveau biedt de mogelijkheid tot het creëren van geheel eigen woonmilieus. Dankzij transformatie kan functiemenging worden gerealiseerd en kan een dynamisch woonmilieu ontstaan met een grote variatie aan leef- en werkstijlen. Transformatie is een voorbeeldige invulling van duurzaam bouwen. Er is minder sloopafval en bestaande bouwmaterialen worden veel langer gebruikt.

Vaststellen van de transformatie- potentie

Voor vrijwel elk gebouw geldt dat sommige kenmerken van het gebouw en de locatie gunstig zijn voor herbestemming

en andere kenmerken een obstakel vormen. De laatste jaren zijn verschillende instrumenten ontwikkeld om kritische succesfactoren en risico's snel en efficiënt in kaart te brengen. In het recent verschenen boek *Transformatie van kantoorgebouwen* (Van der Voordt et al, 2007) worden er negen besproken:

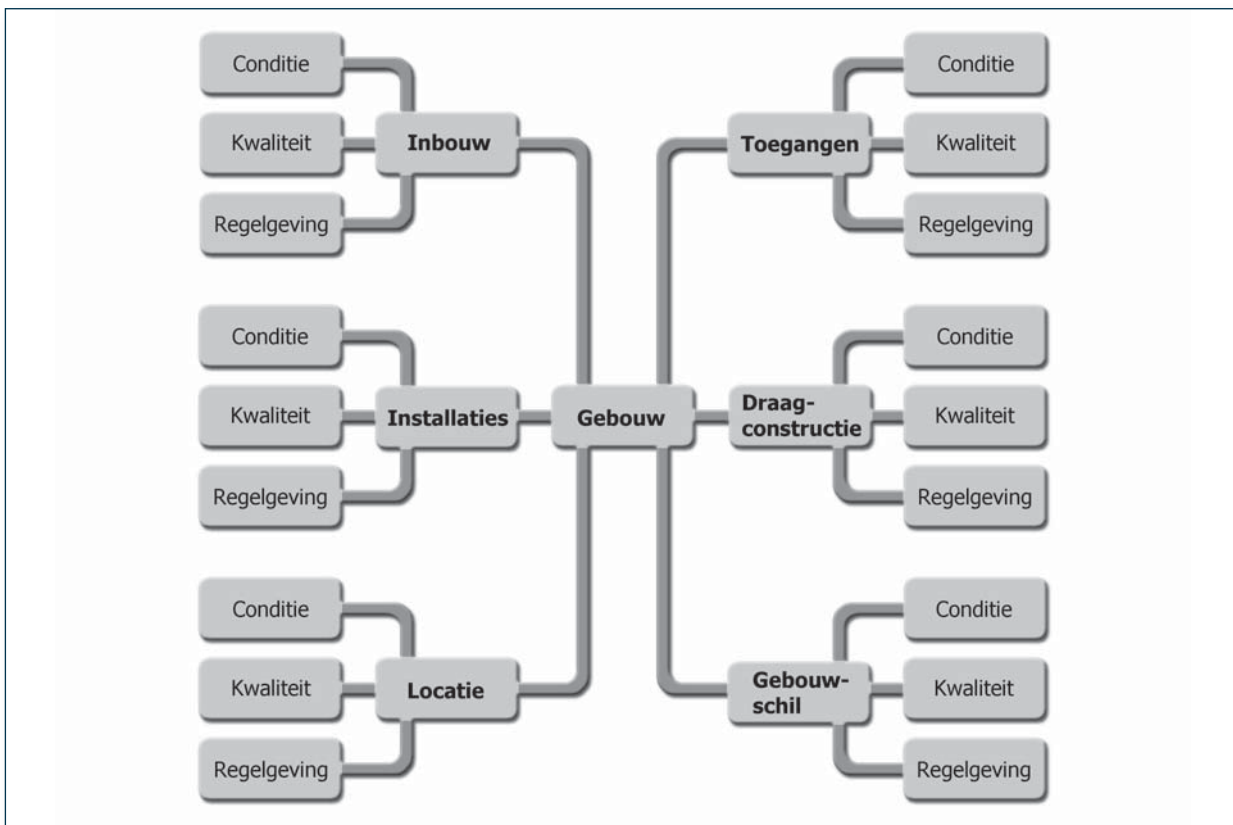
1. *Leegstandsrisicometer* – De door de TU Delft ontwikkelde Leegstandsrisicometer van Rob Geraedts en Theo van der Voordt brengt in beeld welke kenmerken van een kantoorgebouw en kantoorlocatie risicoverhogend werken

Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Voorraad	Inzicht waar leegstaande kantoren staan
Stap 1	Quick Scan: eerste verkenning Beoordeling gebouw met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek: Go/No Go
Stap 2	Quick Scan: haalbaarheidsscan Beoordeling gebouw met graduele criteria	Locatie Gebouw	Oordeel over de transformatiepotentie van kantoorgebouw
Stap 3	Quick Scan: bepaling Transformatieklasse	Locatie Gebouw	Transformatieklasse van kantoorgebouw transformatiepotentie van gebouw; Go/No Go
Vervolgstappen (facultatief en mogelijk in andere volgorde):			
Stap 4	Scan financiële haalbaarheid	Gebouw	Inzicht in financieel/econom. haalbaarheid Schetsplan; Kosten/batenanalyse; Go/No Go
Stap 5	Checklijst risico's planvorming	Locatie Gebouw	Transformatieplan Go/No Go

Figuur 1. De vijf stappen uit de transformatiepotentiemeter van de TU Delft.

op de kans op leegstand. Bijvoorbeeld: ligging in een probleemgebied, ligging in een gemeentelijk prioriteitsgebied voor wonen, slechte bereikbaarheid, weinig voorzieningen in de buurt, gebouwd tussen 1960-1980, een gedateerde verschijningsvorm, een slechte staat van onderhoud, een slechte energieprestatie en een weinig flexibele indeling. De meter werkt met vetocriteria (indien kenmerk aanwezig dan is hergebruik als kantoor geen optie) en graduele criteria (geen bepalende factor, wel een risicofactor).

2. *Transformatiepotentiemeter* – Deze eveneens door Geraedts en Van der Voordt ontwikkelde meter gaat in op de haalbaarheid van transformatie van kantoren naar woningen. Het instrument bestaat uit een voorfase (inventariseren welke gebouwen leegstaan), een quick scan in drie stappen en twee vervolgstappen voor een toets op financiële haalbaarheid en risico's plus oplossingsrichtingen voor het reduceren van de risico's (Figuur 1). In elke stap wordt gebruikgemaakt van een checklist. Over



Figuur 2. Structuur van de ABT-Quickscan.

	Markt van vraag en aanbod	Functioneselectie	Functionele inpassing	Technisch-constructieve analyse	Cultuurhistorische analyse	Financiële haalbaarheid	Toets op wet- en regelgeving	Organisatie en procedures
Leegstandrisicometer	++			+	+	+	+	
Transformatiepotentiometer	+		+	+	+	+	++	+
Herbestemmingswijzer	+	++	++	+	+	+	++	
ABT-Quickscan	+	+	+	+	+	+	++	
Transformatiemeter kerkgebouwen - 1		+	+	+	+	+	+	
Transformatiemeter kerkgebouwen - 2		+	+	+	+	++	+	
Cultuurhistorische waardemeter					+++			
Stappenplan gemeentelijke sturing							+	++
INKOS		+	+	+		+	+	

Tabel 1. Thematische vergelijking van de negen instrumenten.

de eerste versie van de meter is eerder gerapporteerd in Real Estate Magazine nr. 39, mei 2005. De nieuwe meter is te downloaden van de sites www.woneninkantoren.nl en www.transformatie.bk.tudelft.nl.

3. *Herbestemmingswijzer* – De samen door de TU Delft en adviesbureau PRC ontwikkelde Herbestemmingswijzer van Michel Hek is een methode om uit een lijst van 800 functies op beredeneerde wijze functies te selecteren die in aanmerking komen voor herbestemming. Criteria zijn de maatschappelijke, technische, financiële en procedurele haalbaarheid. In stap 2 worden de geschikt bevonden functies geanalyseerd op synergie en conflicterende eigenschappen. Voor de meest geschikte functiecombinatie(s) wordt een vlekkenplan over de plattegrond van het gebouw gelegd. Dit plan wordt doorgerekend op kosten, opbrengsten en financiële haalbaarheid.

4. *ABT-Quickscan* – Deze door Hofmans, Schopmeijer, Klerkx en Herwijnen ontwikkelde scan geeft antwoord op de vraag: wat kan er in het gebouw en wat kost dat? Het gebouw wordt daartoe opgesplitst in verschillende onderdelen, die elk worden doorgelicht op conditie, kwaliteit en regelgeving (Figuur 2). Gebouw en techniek staan centraal. De beoordeling van de markt valt buiten de toets. Er worden drie stappen onderscheiden: inspecteren, controleren (toets op wet- en regelgeving) en waarderen: beoordelen van de technische staat, functionaliteit, flexibiliteit, architectonische kwaliteit, cultuurhistorische waarde en de ‘emotie’ van het gebouw.

5. *Twee transformatiemeters voor kerkgebouwen* – De transformatiemeter voor kerken van Niels van der Vlist begint net als de Herbestemmingswijzer met een analyse van potentieel geschikte functies, maar minder uitgebreid. Ook de locatie wordt onderzocht op geschiktheid voor nieuwe functies. Vervolgens wordt onderzocht hoeveel verhuurbaar vloeroppervlak realiseerbaar is binnen het bestaande kerkgebouw. Tenslotte vindt een beoordeling plaats op financiële haalbaarheid. De door Barend Jan Schieken ontwikkelde meter voor de herbestemmingspotentie van leegstaande kerken maakt gebruik van verschillende vetocriteria op basis van het kerkelijke beleid, gebouw eigenschappen (hoogte, breedte, daglicht-toetreding), locatie-eigenschappen (stedelijke ligging, parkeergelegenheid, buitenruimte) en de lokale markt (bepalend voor de vraag naar nieuwe functies). Vervolgens wordt het kerkgebouw geanalyseerd op gunstige en ongunstige eigenschappen qua representativiteit, afmetingen, uitbreidbaarheid, draagconstructie, gevel, installaties, ontsluiting, milieufactoren (geluidbelasting op de gevel, schadelijke stoffen) en voorzieningen zoals parkeren en afstand tot winkels en horeca.

6. *Cultuurhistorische waardemeter* – Om inzicht te verkrijgen in de opbouw van de historische waarde en de onderlinge relaties tussen de verschillende waarden binnen een gebouw, heeft Barend Jan van Beers een cultuurhistorische waardemeter ontwikkeld. Het gebouw en terrein worden beoordeeld aan de hand van 40 beoordelingscomponenten. Ook de relaties onderling worden

Functie	Oppervlak (m ²)	BAR (%) Verkoop	Residuele waarde	Aankoop grond + opstal	Saldo
Concept 1a Handhaven van het huidige gebruik – gevel niet vervangen					
Kantoor	1823	7,4	€ 2.659.900	- € 1.395.000	€ 1.264.900
Winkel	368	7,0			
Concept 1b Handhaven van het huidige gebruik – gevel wel vervangen					
Kantoor	1823	7,4	€ 1.147.300	- € 1.395.000	- € 247.700
Winkel	368	7,0			
Concept 2a Grote winkelketen – gevel niet vervangen					
Winkel	2191	7,4	€ 2.371.000	- € 1.395.000	€ 976.000
Concept 2b Grote winkelketen – gevel wel vervangen					
Winkel	2191	7,4	€ 1.606.100	- € 1.395.000	€ 211.100
Concept 3a Winkel in combinatie met appartementen – gevel niet vervangen					
Winkel	656	7,4	€ 2.184.400	- € 1.395.000	€ 789.400
Wonen	996	Verkoop			
Concept 3b Winkel in combinatie met appartementen – gevel wel vervangen					
Winkel	656	7,4	€ 1.521.300	- € 1.395.000	€ 126.300
Wonen	996	Verkoop			
Concept 4a Winkel in combinatie met maisonnettes (1 laag optoppen) – gevel niet vervangen					
Winkel	656	7,4	€ 1.913.900	- € 1.395.000	€ 1.154.300
Wonen	1187	Verkoop			
Concept 4b Winkel in combinatie met maisonnettes (1 laag optoppen) – gevel wel vervangen					
Winkel	656	7,4	€ 1.289.400	- € 1.395.000	€ 529.800
Wonen	1187	Verkoop			

Tabel 2: Kosten/baten vergelijking van negen oplossingsvarianten.

vergeleken. Het resultaat bestaat uit een overzicht van gewogen waarderingen van cultuurhistorische waarden, waaruit prioriteiten kunnen worden afgeleid voor behoud van bestaande waarden.

7. *Stappenplan gemeentelijke sturing herbestemming van monumenten* – Met het door Fouzia Shamsi opgestelde stappenplan kan een gemeente op een verantwoorde wijze sturing geven aan herbestemming van monumenten. De methode laat zien hoe vanuit een probleemanalyse en een heldere visie een strategisch plan en actieprogramma kunnen worden opgesteld. De werkwijze wordt geïllustreerd aan de herontwikkeling van het voormalige gevangeniscomplex Oostereiland in Hoorn.

8. *INKOS, INstrument voor Kosten en Opbrengsten Simulatie* – Dit door Sjoerd Bijleveld van de TU Delft ontwikkelde instrument integreert tekenen en rekenen. De invoer bestaat uit functionele plattegronden en kengetallen voor kosten en opbrengsten, gedifferentieerd naar zwaarte van de ingreep en de functie(s) na herbestemming. Uitgaande van een beoogd Bruto Aanvangsrendement geeft het programma snel een indruk van de financiële haalbaarheid. Gevoeligheidsanalyses zijn weinig arbeidsintensief, zodat de effecten van alternatieve keuzes snel inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Overeenkomsten en verschillen

De instrumenten vertonen veel verwantschap. Alle instrumenten bestaan uit een toetsing van de locatie en het gebouw op basis van expliciet geformuleerde criteria, in meerdere stappen, van snel en globaal naar meer

gedetailleerd en meer arbeidsintensief. Bijna alle instrumenten zijn ontwikkeld in (afstudeer)onderzoek aan de TU Delft, met uitzondering van de ABT-Quicksan. Deze scan is ontwikkeld door een commercieel adviesbureau. De Herbestemmingswijzer wordt eveneens commercieel ingezet. De verschillen liggen vooral in de thema's die aan de orde worden gesteld. De transformatiemeter van de TU Delft focust op herbestemming naar woningen. De kracht van de Herbestemmingswijzer ligt juist in de beredeneerde functieselectie. De cultuurhistorische waardemeter is – vanzelfsprekend – vooral ontwikkeld voor het vaststellen van de cultuurhistorische waarde. Het stappenplan van Shamsi voor de aanpak van gemeentelijke monumenten besteedt hieraan eveneens aandacht, maar is toch vooral een procesmodel. Tabel 1 geeft de overeenkomsten en verschillen kort en overzichtelijk weer.

Gebruik van instrumenten in de praktijk

Voor zover bekend is er nog geen onafhankelijk onderzoek verricht naar het gebruik van instrumenten in de praktijk. Welke instrumenten worden het meest toegepast, hoe vaak, door wie, wat zijn de ervaringen? Vooralsnog moeten we het doen met de (positieve) verhalen van de ontwikkelaars van de instrumenten, naar buiten gebracht in lezingen en artikelen en de toelichtingen op de instrumenten in het eerder genoemde boek *Transformatie van kantoorgebouwen*. Wel zijn door studenten van de TU Delft verschillende casestudies uitgevoerd met gebruik van een of meer van de besproken instrumenten. Interessant is een recente studie van Niels Jongeling (2006) naar de transformatiepotentie van drie hoofdgebouwen van een grote bankorganisatie. Hierin zijn de eerste versie van de transformatiepotentiometer, de Herbestemmingswijzer en



Een van de onderzochte bankgebouwen.

INKOS toegepast. Tabel 2 geeft de uitkomsten van de analyses voor het afgebeelde pand. Voor dit pand blijkt hergebruik in financieel opzicht het meest lucratief, gevolgd door herbestemming naar maisonnettes, met behoud van de gevel, een winkel in de plint en één laag optoppen.

Het verzamelen van de benodigde informatie zoals bouwtekeningen, interviews, gemeentegidsen en gegevens op internet blijkt veel tijd te kosten. Het beoordelen van de criteria vraagt om vrij veel bouwkundige kennis en inzicht. Sommige metingen zijn alleen uit te voeren met behulp van apparatuur, zoals geluidsniveaumeters. In de oude versie van de Transformatiemeter lag de nadruk sterk op de technisch-functionele aspecten, en bleven procedurele en maatschappelijke belemmeringen en ook de financiële haalbaarheid onbelicht. De graduele beoordeling van het instrument sluit niet altijd even goed aan op de gedetailleerde beoordeling. Een sterk punt van de Herbestemmingswijzer is, dat dit instrument alle mogelijke functiegroepen onderzoekt op geschiktheid voor herbestemming. Criteria die inzicht eisen in de economische ontwikkelingen zijn niet eenvoudig te beoordelen. Sommige criteria zijn niet objectief te beoordelen of overlappen elkaar. De derde stap, waarin meer gedetailleerd bekeken wordt welke functies het meest in aanmerking komen, is erg tijdrovend en ook niet helemaal nodig wanneer voor de financiële haalbaarheid gebruik wordt gemaakt van INKOS. Dit programma beperkt zich tot vrij grove functiecategorieën, zoals kantoor, winkel of bedrijf. De kracht van INKOS ligt in het snel kunnen vergelijken van verschillende

herbestemmingvarianten, als basis voor een VO en DO. Een ander positief punt is de afstemming op de lokale situatie doordat ter plaatse geldende BARS en huurprijzen kunnen worden ingevoerd. INKOS biedt echter geen garanties voor de financiële haalbaarheid. Bovendien moet de gebruiker van INKOS over behoorlijk wat bouwkundige kennis beschikken om de benodigde ingreepniveaus te kunnen inschatten. Al met al blijft het vinden van de juiste balans tussen duidelijkheid, volledigheid en snelheid een lastig dilemma.

Tot besluit

Hoewel elke bouwkundige professional in principe wel weet welke factoren bij het transformeren van gebouwen een rol spelen, worden toch vaak elementen over het hoofd gezien en is evenmin duidelijk hoe deze factoren in de besluitvorming kunnen worden meegenomen. Een systematisch overzicht van kansen en risico's en een leidraad voor de besluitvorming kunnen hierin verbetering brengen. Daarom werkt de TU Delft al sinds enkele jaren aan objectieve methodieken om de kansen van leegstaand vastgoed voor herbestemming systematisch te kunnen vaststellen. Dit artikel is een eerste verkenning van de overeenkomsten, verschillen en bruikbaarheid van die instrumenten voor het bepalen van de transformatiepotentie. Deze instrumenten zijn deels nog in ontwikkeling. Het zou zeer de moeite waard zijn om de toets op validiteit, betrouwbaarheid en bruikbaarheid verder voort te zetten. Recent is Richard Fikse, student aan de Faculteit Bouwkunde TU Delft, gestart met zijn onderzoek naar Transformaties Uncovered, Transformatiemodellen gewogen, gemeten en geünificeerd. Het is de bedoeling de besproken instrumenten verder door te lichten en te toetsen aan de hand van dezelfde cases voor alle instrumenten. Beoogd resultaat is een nieuw instrument met *the best of all* geïntegreerd in één instrument, of een afwegingsmodel ter ondersteuning van de beslissing wanneer welk instrument te gebruiken. Input vanuit de praktijk is hierbij onontbeerlijk. Lezers van dit tijdschrift worden daarom opgeroepen ervaringen met het gebruik van instrumenten door te geven aan de auteur van dit artikel. In ruil daarvoor hopen we binnen afzienbare te rapporteren over nóg betere instrumenten.



Dr. ir. Theo van der Voordt is universitair hoofddocent bij de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde aan de TU Delft.

D.J.M.vanderVoordt@tudelft.nl.

Literatuur

Voordt, Theo van der, m.m.v. Rob Geraedts, Hilde Remoy en Collin Oudijk (red), *Transformatie van kantoorgebouwen. Thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: 010 Publishers, 2007.

Jongeling, N., *Transformatiepotentie van Rabobankkantoren*. Afstudeerscriptie Faculteit Bouwkunde TU Delft, 2006.