

Scoren met kantoren

Nieuwe bestemming voor lege kantoren - Vroeger kantoor, nu huis

van der Voordt, DJM

Publication date

2006

Document Version

Accepted author manuscript

Published in

Aedes-Magazine

Citation (APA)

van der Voordt, DJM. (2006). Scoren met kantoren: Nieuwe bestemming voor lege kantoren - Vroeger kantoor, nu huis . *Aedes-Magazine*, 24(6), 20-23.

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.

Vroeger kantoor, nu huis

Nieuwe bestemming voor lege kantoren

Meer dan zes miljoen vierkante meter kantoorvloer ligt in Nederland te wachten op een nieuwe bestemming. Ondertussen blijft er wel een groot tekort aan betaalbare woningen. Dus waarom verbouwen we de kantoren niet tot huizen? Transformatie is relatief goedkoop en voorziet in een grote behoefte. Onderzoekers van de TU Delft brachten de mogelijkheden en belemmeringen in kaart.

Tekst: Theo van der Voordt, foto's Chris Pennarts, Montfoort.

Leegstand van kantoren is van alle tijden. Enige leegstand is normaal, bijvoorbeeld kort na oplevering of bij wisseling van huurders, en ook nodig, bijvoorbeeld om verhuisbewegingen mogelijk te maken ('frictieleegstand'). De laatste jaren is de leegstand echter schrikbarend gestegen. Anno 2006 wordt in Nederland voor ca 6,3 miljoen m² kantoorruimte een huurder gezocht. Om langdurige leegstand tegen te gaan, is het noodzakelijk dat een substantieel deel van het incurante aanbod van de markt wordt gehaald. Naast sloop en nieuwbouw kan transformatie van leegstaande kantoren en herbestemming naar nieuwe functies een aantrekkelijke optie zijn.

Trappenhuizen

Herbestemming tot woningen, al dan niet gecombineerd met andere functies, voorziet in een grote maatschappelijke behoefte. Oude kantoorpanden zijn vaak relatief goedkoop te verwerven. Doordat het casco al aanwezig is, zijn in vergelijking met nieuwbouw besparingen mogelijk op bouwtijd en bouwkosten. Omdat omwonenden aan het pand gewend zijn en herbestemming zowel het pand als de omgeving ten goede komt, wordt doorgaans 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 gebouw en buurt. Voor bewoners biedt het wonen in een bijzonder pand meerwaarde. Een aantrekkelijke uitstraling, fraaie trappenhuizen, hoge ruimten en glas in lood maken sommige transformaties tot een unieke woonsituatie. Versmelting van oud en nieuw biedt de mogelijkheid tot het creëren van geheel eigen woonmilieus. Maar transformatie biedt meer voordelen. Er kunnen woningen worden gerealiseerd op plekken waar geen nieuwe bouwlocaties beschikbaar zijn. Transformatie is een voorbeeldige invulling van duurzaam bouwen. Er is minder sloopafval en bestaande bouwmaterialen worden veel langer gebruikt. Het levert nieuwe impulsen op voor binnenstedelijke kantorenclaves die leegstromen door de trek naar zichtlocaties langs stadsranden en snelwegen. Dankzij transformatie kan functiemenging worden gerealiseerd en kan een dynamisch woonmilieu ontstaan met een grote variatie aan leef- en werkstijlen.

Gescheiden werelden

Naast kansen zijn er ook obstakels en risico's. Een hoge boekwaarde drukt zwaar op de verwervingskosten. Kantoren brengen meer op dan woningen, al wordt het verschil kleiner. Transformatie is anders dan nieuwbouw en vraagt om een andere benadering. De organisatie

van het bouwproces is lastig door een veelheid aan partijen en aspecten en ingewikkelde wet- en regelgeving. Transformatie is technisch complex. De impact van al deze factoren is vooraf niet altijd goed in te schatten. Eigenaren zijn bang voor gezichtsverlies en zien op tegen mogelijke financieel-economische en juridische obstakels waaronder wijziging van het bestemmingsplan. Wanneer de gemeente niet wil mee werken aan een art. 19 procedure houdt het snel op. Kantooreigenaren en volkshuisvesters lijken in twee gescheiden werelden te leven. Een expert op de kantorenmarkt is niet per definitie ook deskundig op de woningmarkt en andere deelmarkten.

In haar boekje *Van werkplek naar woonstek* noemt Karina Benraad nog enkele andere nadelen van transformatie. Vrij vertaald:

- Woningplattegronden moeten worden aangepast aan de mogelijkheden van het gebouw. Bepalend zijn de constructie, de dieptemaat van het gebouw en de raamindeling.
- Extra verdiepingshoogte heeft een mooi ruimtelijk effect en geeft soms de mogelijkheid om een tussenvloer aan te brengen, maar de extra inhoud moet wel verwarmd worden.
- De bezonning kent soms beperkingen, omdat het gebouw niet als woongebouw is ontworpen.
- Er zijn extra voorzieningen nodig op bouwfysische en brandweertechisch gebied, omdat voor woningen hogere eisen gelden dan voor kantoren.
- Het aanbrengen van installaties in bestaande, niet op voorhand voor bewoning bestemde gebouwen is duurder dan in nieuwbouw.
- De buitenruimte is vaak beperkt. Dit geldt ook voor parkeergelegenheid. Bij ombouw van kantoren naar woningen voor studenten en jonge starters is dit minder een probleem.

De praktijk laat zien dat deze tegenwerpingen reëel zijn. Tegelijkertijd tonen gerealiseerde projecten aan dat de voordelen per saldo vaak opwegen tegen de nadelen en dat met enthousiasme, deskundigheid en bereidheid tot samenwerking zeer succesvolle transformatieprojecten mogelijk zijn.

Tranformatiethema's

In de besluitvorming spelen veel verschillende aspecten een rol. Vragen die relevant zijn voor eigenaren, ontwikkelaars, gemeenten en andere partijen zijn bijvoorbeeld:

- *Markt*: Hoe groot is de leegstand, algemeen en per regio of marktsegment? Wat zijn de verwachtingen voor de toekomst?
- *Functioneel*: Voor welke nieuwe functies is het gebouw geschikt? Wat is de rol hierin van de (lokale) markt, de locatie en kenmerken van het gebouw?
- *Technisch*: Wat zijn de technische mogelijkheden van het gebouw? Hoe is het gesteld met de draagstructuur, gevel, fundering, dak en installaties? Wat kan behouden blijven, wat moet worden aangepast, vervangen of vernieuwd?
- *Cultureel*: Wat is de rol van het gebouw voor de identiteit van de plek en de omgeving? Heeft het bestaande gebouw kenmerken welke uit emotionele, architectonische of cultuurhistorische overwegingen behouden moeten worden?
- *Financieel*: Wat zijn de kosten en baten van transformatie, op zich zelf en in vergelijking met renovatie of sloop en nieuwbouw? Wat zijn de verwervingskosten? Hoeveel onderhandelingsruimte zit hierin? Wat levert het gebouw op na transformatie? Kunnen fiscale maatregelen of subsidies de financiële haalbaarheid vergroten?

- *Juridisch*: Wat zijn de belangrijkste verschillen in eisen voor kantoren, woningen en andere functies, en voor bestaande bouw versus verbouw en nieuwbouw?
- *Organisatorisch*: Wie zijn er in het proces betrokken? Wat is een handige projectorganisatie, in de fase van initiatief, ontwikkeling, uitvoering en beheer? Is er een enthousiaste trekker? Past transformatie in het beleid van de betrokkenen?

Checklist

Om de transformatie efficiënt en effectief te laten verlopen zijn de laatste jaren instrumenten ontwikkeld voor het doorrekenen van projecten op financiële haalbaarheid, het in kaart brengen van kansen en risico's alvorens te besluiten om een leegstaand kantoorgebouw wel of niet voor de kantorenmarkt te behouden, en het vaststellen welke delen van het gebouw uit cultuurhistorische overwegingen behouden dienen te blijven. Voorts zijn tools ontwikkeld voor het snel inzichtelijk maken van de transformatiepotentie van (kantoor)gebouwen, op voorraadniveau of op objectniveau. Hierbij kan van twee kanten worden gewerkt: vanuit een markt vraag (doelgroep, woningtype, prijsniveau) zoeken naar een te transformeren gebouw, of vanuit een beschikbaar gebouw zoeken naar doelgroepen en functies die bij de locatie en het gebouw passen. Voorbeelden van transformatiepotentiometers zijn de aan de TU Delft ontwikkelde transformatiemeter van Geraedts en Van der Voordt, de Herbestemmingswijzer van TU Delft en PRC, en de Quickscan van abt bouwadviseurs.

Krijtstreepmethode

Wat kunnen we hiervan leren? Een beperkt aantal ongunstige factoren kan doorslaggevend zijn voor het afblazen van een transformatie. Het omgekeerde is ook waar: sommige factoren kunnen zó gunstig zijn, dat deze de nadelen op andere punten compenseren. Bijvoorbeeld een erg gunstige locatie, een bijzondere uitstraling van het gebouw, of een gunstige maatvoering van de draagstructuur. Wet- en regelgeving zijn lastig, maar meestal niet onoverkomelijk. Vaak wordt vrij soepel vrijstelling gegeven van het bestemmingsplan. Het Bouwbesluit biedt de mogelijkheid om op onderdelen ontheffing te krijgen van de nieuwbouweisen, of op basis van het gelijkwaardigheidsbeginsel tot acceptabele oplossingen te komen. Het meest lastig zijn de brandweereisen en geluidseisen.

Parkeernormen

Verder vereist het voldoen aan parkeernormen en eisen en wensen ten aanzien van privé buitenruimte veel aandacht. Vaak worden slimme oplossingen bedacht om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen. Een voorbeeld is toepassing van de zogenaamde *krijtstreepmethode*. Als lastig aan de eisen van daglichttoetreding kan worden voldaan, kan een deel van een besloten verblijfsgebied of gebruiksruimte als onbenoemde ruimte worden benoemd. Met behulp van zogenaamde krijtstrepen wordt op tekening een niet-fysiek aanwezige scheidingsconstructie aangegeven. Voor een onbenoemde ruimte gelden minder zware eisen dan voor een verblijfsgebied of verblijfsruimte. Men moet er wel op letten dat tenminste 55% van het gebruiksoppervlakte als verblijfsgebied gedefinieerd blijft. Een andere slimme oplossing is het gebruik maken van het principe van de *megawoning* (maximaal 500 m²). Wanneer meerdere woningen gezamenlijk als één megawoning worden aangemerkt, gelden minder zware eisen aan de geluidsisolatie en brandwerendheid tussen de woningen binnen deze megawoning.

Het gebouw is doorgaans leidend. Er wordt minder vanuit een strak programma van eisen gewerkt, en meer vanuit de potenties van de locatie en het gebouw. Dit bepaalt vaak ook de keuze van de doelgroepen. Sommige locaties lenen zich prima voor bouwen in het hogere marktsegment. Andere locaties zijn juist uitstekend geschikt voor studenten en starters. Als het gebouw slechts beperkte mogelijkheden biedt voor het creëren van privé buitenruimte, kan dit op zich al reden zijn om voor het lagere marktsegment te bouwen. Omgekeerd kan een monumentale uitstraling en grote woningen reden zijn om zich te richten op het topsegment. Het is in haalbaarheidsstudies erg belangrijk om verder te kijken dan het object zelf en ook in de tijd. Soms is een transformatieproject op zich zelf financieel niet aantrekkelijk. Wordt de waardeontwikkeling in de afweging meegenomen, dan slaat de balans veel positiever uit. “Verevening” biedt eveneens kansen. Wellicht levert het project op zich zelf onvoldoende rendement, maar kunnen er rechten aan worden ontleend op andere, meer winstgevende projecten. Naamsbekendheid, publieke waardering en prestige zijn eveneens niet te onderschatten waarden.

Intelligent gebruik

Zoals in elk bouwproces kan zich een spanningsveld voordoen tussen emotie en ratio, tussen functionaliteit en belevingswaarde, tussen markttechnische overwegingen, financiële haalbaarheid en optimale netto/bruto verhoudingen versus ruimtebeleving en architectonische kwaliteit. Het is de kunst om hierin met elkaar een balans te vinden.

Slimme functionele oplossingen dragen bij aan flexibiliteit en toekomstwaarde. In enkele projecten zijn onzelfstandige studentenwoningen gerealiseerd, die later desgewenst vrij eenvoudig kunnen worden omgezet in 3-kamerwoningen.

Bewoners maken hun eigen afweging. Wonen in een verbouwd kantoor biedt voordelen zoals extra ruimte, unieke eigenschappen van het gebouw of heel simpel een betaalbare woning op een aantrekkelijke locatie. Eventuele nadelen zoals een niet-optimale ruimtelijke indeling of concessies aan de geluidsisolatie worden dan relatief gemakkelijk voor lief genomen.

Dit artikel is een verkorte versie van het eerste hoofdstuk van het boek *Transformatie van kantoorgebouwen*. Thema's, actoren en projecten, dat in januari 2007 verschijnt bij uitgeverij 010. Het boek is samengesteld door D.J.M. van der Voordt, R.P. Geraedts, H.T. Remoy en C.P.A. Oudijk, allen werkzaam aan de Technische Universiteit Delft. Het initiatief sluit goed aan op de activiteiten van het Transformatieplatform. Dit platform is een initiatief van Stadswonen Rotterdam, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en de Technische Universiteit Delft (TUD). Doel is het bij elkaar brengen van experts en expertise en het stimuleren van transformaties door het uitvoeren van quick scans. Recent is dit initiatief geadopteerd door de SEV in haar programma “Wat beweegt de woningmarkt” (www.woneninkantoren.nl).

Streamers

- **Oude kantoorpanden zijn vaak relatief goedkoop te verwerven.**
- **Transformatie is een voorbeeldige invulling van duurzaam bouwen.**
- **De voordelen wegen per saldo vaak op tegen de nadelen**
- **Vaak worden slimme oplossingen bedacht om aan de wettelijke eisen te kunnen voldoen.**