

VAN LEEGSTAND NAAR LEEFBAAR

De tijdelijke transformatie van leegstaande gebouwen¹

Leegstand en transformatie van gebouwd erfgoed, hetzij kantoren, kerken, scholen en andere gebouwen is een bekend fenomeen dat zich in alle tijden voordoet. Binnenstedelijke gebouwen verliezen hun functie en worden herbestemd voor nieuw gebruik. De schaal waarop tijdens het afgelopen decennium vooral naoorlogse kantoorgebouwen leeg zijn komen te staan is ongekend. Transformatie is een mogelijkheid voor deze gebouwen. Transformatie kan snel gerealiseerd worden omdat het casco aanwezig is.

Hilde Remøy, Rob Geraedts en Alieke Blom

PERMANENTE TRANSFORMATIE

Met transformatie wordt een fysieke- en functieverandering voor lange tijd bedoeld. Bij transformatie blijft de beeldwaarde en identiteit van het gebouw behouden. Transformatie betekent echter soms grote ingrepen in het gebouw, met bijhorende hoge investeringen. Het voormalig Gemeentelijk Administratie Kantoor in Amsterdam (Ben Merkelbach, 1960), dat momenteel (2012) wordt

Figuur 1

Het voormalig GAK-kantoor aan het Bos en Lommer Plantsoen wordt getransformeerd naar woonstudio's.

¹ Dit artikel is gebaseerd op het afstudeeronderzoek van Alieke Blom, Van Leegstand tot Leefbaar: Het organiseren van het proces van de transformatie van leegstaand vastgoed naar tijdelijke studentenhuysvesting, TU Delft 2012. Voor het volledig onderzoek zie: <http://repository.tudelft.nl/view/ir/uuid%3A6b59be37-a67b-4661-bd20-40802e55dc49/>





getransformeerd door AM & Stadgenoot, is hiervoor een voorbeeld. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 45.000 m² en zal na transformatie uit 660 zelfstandige koopstudio's en commerciële ruimte bestaan. Stadgenoot heeft veel bezit rond het gebouw en verwacht dat dit project de waarde van vastgoed in de omgeving positief zal beïnvloeden. Wessel de Jonge Architecten is gekozen als architect voor de transformatie vanwege hun ervaring met transformatie en renovatie. De monumentale status, de ligging aan de snelweg en de complexiteit van het gebouw waren risico's voor ontwerp en uitvoering. De transformatie is succesvol verlopen mede omdat transformatie politiek in trek is en de gemeente graag mee wilde werken. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd om de risico's te verkleinen.

TIJDELIJKE TRANSFORMATIE

Veel leegstaande gebouwen liggen in gebieden met geclusterde leegstand en hier komt transformatie moeilijk van de grond. Tijdelijke transformatie, bijvoorbeeld naar studentenhuysvesting, kan een belangrijke rol spelen in de transitie van deze leegstandsgebieden. Tijdelijke transformatie is het geschikt maken van een gebouw voor een nieuw, tijdelijk gebruik voor maximaal 5 jaar. De periode kan een keer door de overheid verlengd worden met nog 5 jaar. De korte exploitatietijd betekent een kortere terugverdientijd voor investeringen, en dat er getransformeerd moet worden met kleinere fysieke ingrepen dan bij permanente transformatie. De meest voordehand liggend doelgroep is studenten, vanwege de lagere kwaliteitseisen en de veelal onzelfstandige woningen, waardoor lagere investeringen mogelijk zijn. Een verdere kostenreductie is mogelijk door studenten te betrekken bij uitvoering en beheer. Tijdelijke transformatie is voor eigenaren vaak gunstig omdat het meer inkomsten genereert dan leegstand en zorgt voor flexibiliteit in gebruik en beheer. Een gebouw in gebruik wordt beter onderhouden dan een leegstaand gebouw.

TIJDELIJK PROJECT 'GO-WEST'

Het voormalig universiteitsgebouw van de studie tandheelkunde in Amsterdam is in 2012 in opdracht van de Alliantie Ontwikkeling getransformeerd naar groepswohnungen voor studenten en 6000 m² bedrijfsruimte (zie ook p. 54-57 in dit volume). Een groepswooning heeft 12 - 17 kamers met een grote gedeelde

Figuur 2

Het Acta gebouw, het voormalig academisch tandheelkundig centrum van de VU, tijdelijk getransformeerd naar studentenhuysvesting met zo weinig mogelijke fysieke ingrepen.

keuken en er is een badkamer en toilet per 3 - 4 kamers. De kamers variëren in oppervlakte tussen 11 en 25 m². Een vergunning voor tijdelijk gebruik is gegeven tot 2017, echter is in de exploitatieberekening uitgegaan van gebruik tot 2022. Het pand zal hopelijk tot 2022 bewoond kunnen blijven. Bij dit project ontwikkelt en beheert de eigenaar het project zelf en neemt alle financierings-, ontwikkelings- en exploitatierisico's op zich. Er is in dit project gekozen voor een bouwteam contractmodel.

De Alliantie kocht dit pand in 2008 met sloop en nieuwbouw als doel, als een schakel tussen de twee gebieden eromheen, waarvan ze het grootste deel in bezit heeft. Door de crisis kon het project niet meer gefinancierd worden. Om de periode te overbruggen tot er weer meer middelen beschikbaar komen wilde de Alliantie een tijdelijke functie in het pand huisvesten.

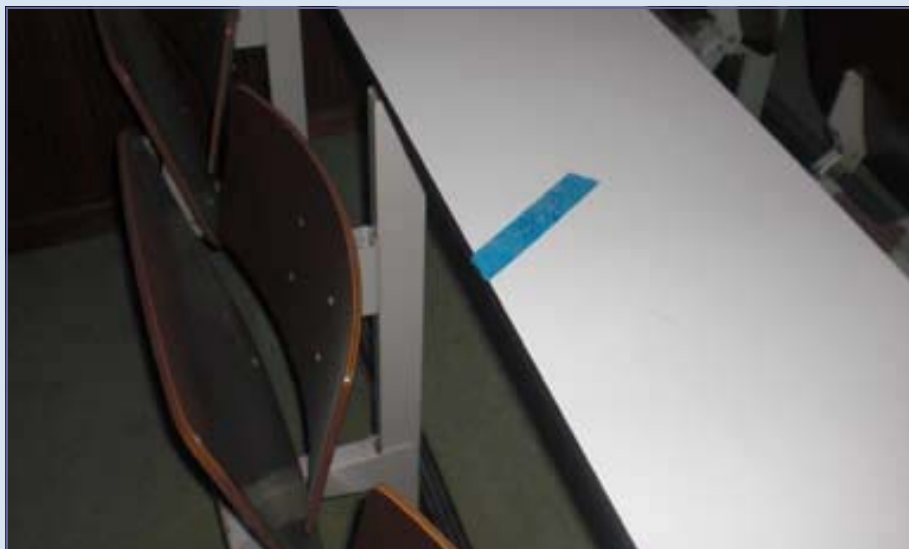
Karina Benraad werd als architect aangetrokken vanwege haar ervaring met transformaties. Het was een kort ontwerptraject waarin vooral de plattegronden werden uitgewerkt voor de bouwaanvraag. De aannemer werd gekozen vanwege zijn ervaring met tijdelijke transformatie en is tijdens het ontwerptraject aangetrokken. Vervolgens is een stichting opgericht (TWA, Tijdelijk Wonen Amsterdam) om het project voort te zetten en beheren.

Het pand is met behulp van zelfwerkzaamheid getransformeerd met 1 professionele begeleider op 4 á 5 studenten. De zelfwerkzaamheid bestond vooral uit het plaatsen van gipswanden, lichte bevoorradingswerkzaamheden en het opruimen van de bouwplaats. De bewoners krijgen in ruil voor zelfwerkzaamheid een huurkorting van 10%. Ze huren de eerste 5 jaar op basis van een campuscontract. Het nadeel hiervan is dat het pand de eerste vijf jaar enkel verhuurd kan worden aan studenten. Vijf jaar voor sloop vraagt Alliantie een leegstandsvergunning aan op basis van de leegstandswet. Een belangrijke factor voor het haalbaar maken van deze transformatie, en nog steeds een risico, is dat men al uitgegaan is van een exploitatieperiode van tien jaar, vooruitlopend op de verwachte wijziging in de wet- en regelgeving. Succesfactoren in dit project zijn de flexibiliteit en creativiteit van alle betrokken partijen voor het vinden van goede oplossingen voor hergebruik.

Het initiatief voor tijdelijke transformaties komt vanuit ontwikkelende eigenaren of een stichting die het leegstaande gebouw als een kans ziet voor de "tussentijd", voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling. Een belangrijk succesfactor is lage investeringskosten. Zelfwerkzaamheid draagt hieraan bij. Daarnaast wor-

Figuur 3

Een succesfactor bij tijdelijke transformatie is behoud en hergebruik van zoveel mogelijke onderdelen van het gebouw en inrichting, zoals hier geïllustreerd door hergebruik van de bestaande collegebanken.





den zo weinig mogelijk fysieke ingrepen gedaan. De uitvoerende partijen zijn vaak zeer flexibel en creatief, wat noodzakelijk is voor een succesvol project. Het gebouwbeheer wordt meestal door corporaties of stichtingen gedaan. Aan het einde van de huurperiode worden de gebouwen volgens afspraak met de eigenaar ontruimd.

Figuur 4

Een tweede succesfactor is zelfwerkzaamheid - door medewerking van de toekomstige bewoners kunnen de bouwkosten omlaag.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De verschillen tussen permanente en tijdelijke transformatie hebben hoofdzakelijk betrekking op tijd en budget. Bij tijdelijke transformatie is er minder tijd beschikbaar voor het ontwerp en de uitvoering, omdat de exploitatieperiode veel korter is dan bij permanente transformatie. Op dit moment valt tijdelijke transformatie nog onder de uitgebreide procedure voor de aanvraag van een omgevingsvergunning, waardoor de gemeente officieel zes maanden de tijd heeft om een vergunning af te geven. Omdat de investeringskosten binnen een zeer korte periode terugverdiend moeten worden, is deze proceduretijd niet voorhanden. Om tijdelijke transformatie van leegstaande gebouwen te bevorderen is het daarom van belang dat de vergunningsprocedure versneld worden, of dat standaard een uitzondering gemaakt wordt voor tijdelijke transformatieprojecten.

Hilde Remøy is universitair docent vastgoedbeheer en -ontwikkeling bij Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde, TU Delft. Haar promotieonderzoek "Out of Office" (2010) onderzoekt transformatie als mogelijke oplossing voor kantorenleegstand. Zij is medeauteur van het boek "Transformatie van kantoorgebouwen".

Rob Geraedts is universitair hoofddocent design and constructionmanagement bij Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde, TU Delft. Hij heeft jarenlange ervaring als onderzoeker op het onderwerp transformatie. Hij is medeauteur van het boek "Transformatie van kantoorgebouwen".

Alieke Blom is projectmanager bij Plan B, een adviesbureau in project- en programmamanagement, verandermanagement, beheer en onderhoud. Alieke is in 2012 afgestudeerd op het onderwerp tijdelijke transformatie.