



Delft University of Technology

Transformatie van kantoorgebouwen Van leegstand naar herbestemming

Geraedts, RP; van der Voordt, DJM

Publication date
2005

Document Version
Accepted author manuscript

Published in
Real Estate Magazine

Citation (APA)

Geraedts, RP., & van der Voordt, DJM. (2005). Transformatie van kantoorgebouwen: Van leegstand naar herbestemming. *Real Estate Magazine*, 8(39), 12-17.

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.

Transformatie van kantoorgebouwen

Van leegstand naar herbestemming

Rob Geraedts en Theo van der Voordt

In Nederland staat bijna zes miljoen m2 kantoorruimte leeg. Dat is ca 15% van de totale voorraad! Zelfs de meest optimistische vastgoedexperts geven toe dat voor een deel hiervan ook bij een aantrekkende markt geen huurder meer te vinden zal zijn. Slopen betekent vaak kapitaalvernietiging. Herbestemming naar andere functies kan onder voorwaarden een goede optie zijn. De TU Delft doet onderzoek naar kansen en risico's en ontwikkelt instrumenten voor verantwoorde besluitvorming. Een beknopt overzicht.

Leegstand van kantoren is van alle tijden. Enige leegstand is prettig om verhuisbewegingen mogelijk te maken; de zogenaamde frictieleegstand. De laatste jaren is de leegstand echter tot alarmerende hoogte gestegen. Gevreesd moet worden dat een deel van de panden voorgoed als kantoorgebouw moet worden afgeschreven. Om structurele leegstand tegen te gaan, is het volgens DTZ Zadelhof noodzakelijk dat een substantieel deel van het incurante aanbod - op dit moment minstens 1 miljoen m2, in 2010 waarschijnlijk het dubbele - van de markt wordt gehaald. Inmiddels zijn diverse kantoorpanden met succes verbouwd voor andere functies, zoals woningen voor studenten, (door)starters en senioren. Denk aan de voormalige GEB-toren in Rotterdam, het voormalige belastingkantoor aan de Puntegaalstraat, eveneens in Rotterdam, en het voormalige KPN-kantoor aan de Kanaalweg in Utrecht. De GEB-toren biedt thans plaats aan 235 wooneenheden. Puntegale telt 200 huurwoningen, 18 kantoorunits en 2500 m2 bedrijfsruimte. Het KPN-kantoor staat op de nominatie om gesloopt te worden. Hier is sprake van tijdelijke transformatie naar 140 studentenkamers. De twee eerst genoemde projecten zijn ontwikkeld door Stadswonen, een woningcorporatie in Rotterdam die al meer dan 25.000 m2 kantoorruimte getransformeerd heeft naar woningen voor studenten en starters. Het derde project is van Stichting Tijdelijk Wonen in Utrecht.

Voordelen van herbestemming

Er zijn goede redenen om herbestemming te verkiezen boven consolidatie, renovatie ten behoeve van hergebruik als kantoorgebouw, of sloop. Consolidatie of renovatie is vanwege het structurele overaanbod voor veel kantoorpanden geen reële optie. Herbestemming tot bijvoorbeeld woningen voorziet in een grote maatschappelijke behoefte. Oude kantoorpanden

zijn vaak relatief goedkoop te verwerven. Doordat het casco reeds aanwezig is, zijn in vergelijking met nieuwbouw forse besparingen mogelijk op bouwtijd en bouwkosten. Wanneer sprake is van een aansprekend gebouw qua architectuur, cultuurhistorische waarde of emotionele betekenis, draagt herbestemming bij aan behoud van ons cultureel erfgoed. Ook uit overwegingen van duurzaamheid is er veel te zeggen voor herbestemming. Er is minder sloopafval en bestaande bouwmaterialen worden veel langer gebruikt. Naast kansen zijn er ook belemmeringen en risico's. Een hoge boekwaarde drukt zwaar op de verwervingskosten. Kantoren brengen meer op dan woningen. Wanneer de gemeente niet wil mee werken aan een wijziging van het bestemmingsplan houdt het snel op. Ontwikkelaars zien vaak op tegen de complexiteit van een herbestemmingproces. Er zijn doorgaans veel actoren bij betrokken en er spelen veel aspecten een rol (Figuur 1). De impact hiervan is vooraf niet altijd goed in te schatten. Voor de eigenaar is er vaak ook een emotionele component van angst voor gezichtsverlies. Tenslotte is er de factor van partiële deskundigheid. Een expert op de kantorenmarkt is niet per definitie ook deskundig op de woningmarkt en andere deelmarkten.

Leegstandsrisico-meter

Een deel van de leegstand speelt zich af aan de onderkant van de kantorenmarkt. Kantoorpanden komen vaak leeg door verhuizing van de huidige gebruiker naar een qua locatie of gebouw hoogwaardiger huisvesting. Om te kunnen vaststellen of het achtergelaten pand nog potentie heeft als kantoorgebouw, is een leegstandsrisicometer ontwikkeld (Geraedts en Van der Voordt, 2003). Daartoe is een lijst met kritische factoren opgesteld, zowel op voorraadniveau als op gebouwniveau en voor de locatie. Een drietal criteria functioneert als vetocriterium. Als het kantoorgebouw een van deze kenmerken heeft - ligging in een gemeentelijk prioriteitsgebied voor woningbouw, onvoldoende parkeercapaciteit of een huurprijs van minder dan 100 € - dan is het risico van blijvende leegstand zeer groot en valt het af. Het is dan niet meer "in potentie geschikt voor hergebruik als kantoor". De vetocriteria zijn vooral geschikt voor een Quick Scan, om te bezien of het de moeite loont tijd en energie te steken in behoud als kantoorgebouw. De andere criteria zijn op te vatten als graduele criteria. Geen enkel kenmerk van deze lijst is doorslaggevend, maar hoe meer ongunstige kenmerken, des te lager de potentie voor het vinden van een nieuwe huurder. Ter illustratie geven we een verkorte lijst van ongunstige factoren (Tabel 1). De leegstandsrisicometer of 'onderkantpotentiometer' kan ook pro-actief worden ingezet. Door hiermee de bestaande kantorenvorraad door te lichten, kan in een vroeg stadium worden vastgesteld op welke locaties welke kantoorgebouwen naar verwachting als eerste leeg komen te staan bij verschuivingen in de markt, als de huidige gebruikers verhuizen naar kwalitatief hoogwaardiger objecten. Met behulp van de set criteria kan snel en doeltreffend de onderkant van de kantorenmarkt in een bepaald stadsgewest in beeld gebracht worden.

Transformatiepotentiometer

Complementair aan het hiervoor besproken instrument is een transformatiepotentiometer ontwikkeld (Geraedts en Van der Voordt, 2002). Hiermee kan worden vastgesteld of een kantoorpand in potentie geschikt is om te worden omgebouwd naar woningen. In eerste instantie snel en globaal via een Quick Scan aan de hand van vetocriteria (Tabel 2). Vervolgens meer gedetailleerd en daarmee ook arbeidsintensiever aan de hand van een set graduele criteria. Tabel 3 geeft een beeld van de graduele criteria op gebouwniveau. De oorspronkelijke versie van dit instrument is de laatste jaren in diverse afstudeerprojecten tegen het licht gehouden en op uiteenlopende panden losgelaten. Daaruit bleek dat het onderscheid in vetocriteria en graduele criteria goed werkt, maar ook, dat de oorspronkelijke set criteria "te streng" was. Er vielen gebouwen af, die in de praktijk met succes getransformeerd zijn naar woningen! Een tweede punt van kritiek betrof het onderbelicht blijven van de verwervingskosten en transformatiekosten en van de kosten en opbrengsten in de exploitatiefase. Tenslotte was er behoefte om het instrument uit te breiden en ook geschikt te maken voor andere typen leegstaande gebouwen (scholen, kerken, pakhuizen, bedrijfsgebouwen) en andere nieuwe bestemmingen (winkels, zorgvoorzieningen, bedrijfsruimte). Op grond van deze bevindingen is een nieuwe opzet ontwikkeld (De Vrij, 2003), bestaande uit vier stappen:

1. Een Quick Scan op basis van een beperkt aantal vetocriteria, bijvoorbeeld de eigenaar wil niet verkopen, het kantoorpand staat op een bedrijventerrein, of de verdiepinghoogte is te klein (plafondhoogte lager dan 2.50 m).
2. Vaststellen van potentiële doelgroepen op basis van de lokale marktvraag, locatienkenmerken en kenmerken van het gebouw.
3. Een financieel-economische haalbaarheidsstudie op basis van het inpassen van ideaaltypische plattegronden en kostenkengetallen uit eerdere transformatieprojecten.
4. Een checklist voor een meer gedetailleerde risico analyse en oplossingsrichtingen. Hiervoor is intensief gebruik gemaakt van de eerdere ontwikkelde graduele criteria en van ervaringen van Stadswonen.

Variëteit aan onderwerpen

Naast het ontwikkelen van een risico- en potentiometer wordt aan de TU Delft ook onderzoek verricht naar vele andere aspecten die relevant zijn voor succesvolle transformaties (Tabel 4). Er is onder meer gewerkt aan een zogenaamde historische waardemeter (Van Beers, 2004). Hierin is geprobeerd de relatief abstracte criteria van de Monumentenzorg om te zetten in meer expliciet geformuleerde criteria. Daarmee kan snel een beeld worden verkregen van de cultuurhistorische waarde van gebouwen en gebouwdelen. Om te kunnen vaststellen welke nieuwe functies het beste passen bij een leegstaand kantoorgebouw, ontwikkelde Hek (2004)

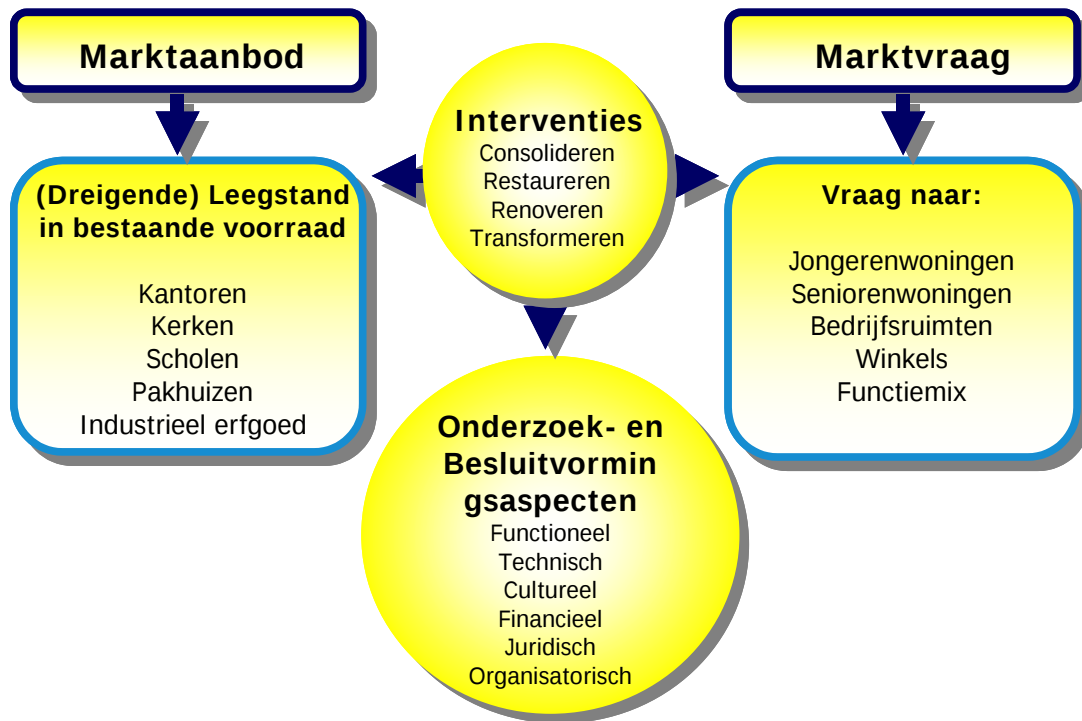
een herbestemmingswijzer in vier stappen: 1) selectie van potentieel geschikte functies; 2) selectie van de best mogelijke functiemix; 3) inpassing van de nieuwe functies in een vlekkenplan; 4) een financiële toets op basis van kengetallen. Een ander interessant thema is tijdelijke transformatie (Boer, 2004). Door slimme ontwerp oplossingen zoals "de spouw" (een deel van de leegstaande kantoorruimte gebruiken als geluidsbuffer tussen twee woningen), "de megawoning" ('woningen' tot maximaal 500 m² met studentenunits, zodat de wanden tussen de units niet hoeven te voldoen aan de hoge geluidsisolatie eisen van woningscheidende wanden) en prefab panelen voor sanitair en elektra lijkt dit een haalbare oplossing voor specifieke doelgroepen zoals studenten en doorstromers. Ook voor eigenaar-beleggers kan transformatie interessant zijn. Voor enkele concrete gebouwen toonde Magielsens (2004) aan dat transformatie naar woningen goed kan concurreren met hergebruik als kantoor, wanneer de leegstand nog enkele jaren aanhoudt en/of wanneer woningbouw gecombineerd wordt met commerciële functies, bijvoorbeeld op de begane grond (zie kader). De afstudeerstudie van Hek is recent gepubliceerd (Hek, Kamstra en Geraedts, 2004). Het ligt in de bedoeling alle bevindingen op termijn te bundelen in een integrale publicatie. In afwachting hiervan zullen geïnteresseerden het moeten doen met een inblikexemplaar van afstudeerrapporten op de TU Delft. In 2005 worden de bevindingen in gebracht in een transformatieplatform, getrokken door Stadswonen in Rotterdam. Naast Stadswonen, de TU Delft en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting zullen mogelijk ook IVBN, NVB, Aedes en andere partijen participeren. We houden u op de hoogte.

Literatuur

- Beers, B.J. (2004), *Herbestemmen van industrieel erfgoed*. Afstudeerscriptie TU Delft.
- Boer, K.J. (2004), *Tijdelijk wonen in kantoren*. Afstudeerscriptie TU Delft.
- Geraedts, R.P., en D.J.M. van der Voordt (2002), *Woonkantoren*. Afdeling Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde TU Delft.
- Geraedts, R.P., en D.J.M. van der Voordt (2003), *Good buildings drive out bad buildings*. Afdeling Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde TU Delft.
- Hek, M. (2004), *Transformatie door gedeelde ruimte*. Afstudeerscriptie TU Delft.
- Hek, M., J. Kamstra, en R.P. Geraedts (2004), *Herbestemmingswijzer*. Publikatieburo Bouwkunde, TU Delft.
- Magielsens, J. (2004), *Transformeren: interessant of niet?* Afstudeerscriptie TU Delft.
- Vrij, N. (2004), *Transformatiepotentie. Meten is weten*. Afstudeerscriptie TU Delft.

ir. Rob Geraedts en dr. ir. Theo van der Voordt zijn als docent en onderzoeker verbonden aan de afdeling Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde aan de TU Delft.

Afbeeldingen bij Transformatie van kantoren



Figuur 1: Transformatie als interventie voor een betere match tussen aanbod en vraag

Tabel 1: Indicatoren voor (potentiële) verhuurproblemen

1. *Huurprijs.*
Een vraaghuur van 80,- tot 100,- euro per m2 per jaar.
 2. *Bouwjaar.*
Gebouwd tussen 1960 en 1980.
 3. *Ruimtelijk-visuele kwaliteit*
Een verouderde verschijningsvorm, geen eigen identiteit t.o.v. andere gebouwen of gebruikers, een eenvoudige afwerking van het exterieur, geen eigen entree of slecht herkenbaar, of een te massaal gebouw.
 4. *Uitstraling, identiteit.*
Negatieve uitstraling, weinig representatief, weinig herkenbaar, verpaupering, sporen van vandalisme en graffiti.
 5. *Technische kwaliteit buitenschil (gevels en daken)*
Slechte staat van onderhoud van de gesloten en open geveldelen en dakbedekking.
 6. *Technische kwaliteit drager en inbouw*
Slechte staat van de draagconstructies (kolommen, wanden, vloeren, fundering) en van de inbouw (binnenwanden, kozijnen, deuren, natte cellen).
 7. *Technische kwaliteit installaties en milieukwaliteit*
Verouderde installaties (verwarming, koeling, luchtbehandeling, verlichting, communicatie, beveiliging, gebouwbeheersystemen, infrastructuur).
 8. *Milieukwaliteit*
Slechte energie- en milieuprestaties en klimatologische omstandigheden (ontbreken van dubbel glas, koeling, zonwering, warmte- en geluidsisolatie, luchtbehandeling) en milieu-onvriendelijk materiaalgebruik (hardhout, asbest e.d.).
 9. *Functionele kwaliteit.*
Niet (kunnen) voldoen aan thans gangbare functionele eisen b.v. gebrek aan flexibiliteit van indeling (lastig horizontaal en verticaal herindeelbaar), inefficiënte indeling, slechte toegankelijkheid (beperkt verticaal en horizontaal transport), slechte bruto/netto oppervlakverhouding.
-

STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE

Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria

Normering: als één van de betreffende criteria van toepassing is oordeel = ja, dan vervalt het betreffende kantoorpand voor herbestemming.

VETOCRITERIA LOCATIE

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	Oordeel	
			Ja	Nee
1 Stedelijke ligging	1 Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente	☐	☐
	2 Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem	☐	☐
	3 Kantoor ligt in prioriteitsgebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Idem + beleid gemeente	☐	☐

VETOCRITERIA GEBOUW

2 Bouwjaar	1 Kantoor is recent gebouwd (< 3 jaar) 2 Recent tot kantoor gerenoveerd (< 3 jaar)	Bouwjaar Renovatiejaar	☐	☐
3 Leegstand	1 Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van begane grond) 2 Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Publicaties Idem	☐	☐
4 Afmetingen casco	1 Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter 2 Kantoordiepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse Makelaar of ter plaatse	☐	☐
5 Capaciteit in nieuwe wooneenheden	1 < 40 1p-eeenheden realiseerbaar à 50 m2	< 2000 m2 VVO	☐	☐

Tabel 2: Vetocriteria voor transformatie van kantoren naar woningen

GRADUELE CRITERIA GEBOUW

ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	Oordeel	
			Ja	Nee
7 Representativiteit	1 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen 2 Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren 3 Zeer groot achterstallig onderhoud/geheel verpauperd 4 Slecht uitzicht t.q.v. andere bebouwing bij > 75% vl.opp.	Ter plaatse Ter plaatse/nieuw ontwerp Ter plaatse, buitenschil Ter plaatse	☐	☐
8 Uitbreidbaarheid	1 Geen horizont. uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. bebouw.) 2 Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constr.) 3 Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse en/of makelaar	☐	☐
9 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren) Stramien gevel: plaatsingsmogelijkheid wand	1 Staat draagconstructie is slecht/gevaarlijk 2 Het stramien van de draagconstructie < 3.60 m 3 Verdiepingshoogte < 2.80 m of > 6.00 m	Ter plaatse, in gebouw In gebouw of makelaar In gebouw of makelaar	☐	☐
10 Gevel Opm.: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopeningen	1 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m 2 Gevel(openingen) niet aanpasbaar 3 Daglichttoetreding < 10% vloeropp. nieuwe eenheden 4 Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse of makelaar Ter plaatse Ter plaatse/nieuw ontwerp	☐	☐
11 Ontsluiting (entree/liften/trappen) Check Bouwbesluiten bereikbaarheid/vluchtwegen	1 Zeer onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree 2 Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (> 4 verd.) 3 Geen (nood)trappenhuis(zen) aanwezig 4 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift 50 m	Ter plaatse/nieuw ontwerp Ter plaatse of makelaar Ter plaatse/nieuw ontwerp Ter plaatse/nieuw ontwerp	☐	☐
12 Installaties	1 Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse/nieuw ontwerp	☐	☐
13 Milieu Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	1 De geluidbelasting op de gevel > 50 dB (grens kantoren 60dB) 2 Geluidsisolatie vloeren < 4 dB 3 Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheden 4 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak 5 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Gemeente Ter plaatse/nieuw ontwerp Ter plaatse Ter plaatse of gemeente Ter plaatse of gemeente	☐	☐

Tabel 3: Graduele criteria voor transformatie van kantoren naar woningen - gebouwniveau

ONDERZOEK- EN BESLUITVORMINGSASPECTEN-	BESLUITVORMINGSNIVEAU			
	Aanbod <-> Vraag			
	Voorraad	Gebouw	Locatie	Markt
1. Functioneel 1. Afstemming aanbod - vraag 2. Functionele inpassing 3. Toekomstwaarde	+	++	++	+
2. Technisch 1. Renovatietechniek 2. Bruikbaarheid casco/gevel 2. Milieu Arbo		+		
3. Cultureel 1. Architectonisch 2. Historisch 3. Symbolisch 4. Emotioneel		++	+	+
4. Financieel 1. Kosten 2. Opbrengsten 3. Toekomstwaarde 4. Financiering 4. Subsidieregelingen 4. Verwerving/aankoop		++	+	
5. Juridisch 1. Bouwbesluit 2. Bestemmingsplan 3. Overige wetgeving 4. Eigendomsverhoudingen		+	+	
6. Organisatorisch 1. Stappen in de besluitvorming 2. Stakeholders - Initiatiefnemer/trekker - Aanbieder - Vragers - Overheid, marktpartijen 3. Beleid	+	++	++	+

+ = enige aandacht aan besteed
 ++ = ruim aandacht aan besteed

Tabel 4: Door de afdeling Real Estate & Housing onderzochte transformatie items

In een kader



Een van de door Magielsen (2004) onderzochte cases: kantoorpand aan de Rotterdamseweg in Delft. Bouwjaar 1982; 5.150 m² VVO.

Dit pand staat sinds 2002 leeg. Voor de eigenaar betekent dit een jaarlijkse huurderiving van € 566.440,- (€ 95,- per m² VVO). Er worden wel kosten gemaakt, onder meer voor een anti-kraakgroep. Het pand heeft een aantal locatie- en gebouweigenschappen die gunstig zijn voor transformatie:

- Locatie is goed bereikbaar en grenst aan het grondgebied van de Technische Universiteit Delft (gunstig voor de doelgroep studenten)
- Verdiepingshoogte begane grond 5m: gunstig voor toevoegen commerciële functie;
- Verdiepingshoogte verdiepingen 3,30m: voldoet aan eis voor woningbouw
- Gebouwdiepte 15,5m: gunstig voor een enkel corridor ontsluiting met aan weerszijden wooneenheden van circa 22m²
- Gevel voorzien van handmatig te open ramen: gunstig voor natuurlijke ventilatie
- Regelbare radiatoren per stramien: persoonlijke beïnvloedbaar
- Twee vluchttrappenhuizen op beide kopgevels met een afstand van 30m tot het centrale trappenhuis (met dubbele liftcabine): gunstig voor brandveiligheid
- Bruikbaar netwerk (ICT) aangebracht door laatste huurder

Vergelijking van de kasstromen voor consolideren en in 2009 opwaarderen als kantoorgebouw (vanuit een dan verwachte gunstiger markt) versus transformeren naar woningen voor jongeren geeft het volgende beeld (Magielsen, 2004):

Transformeren	Consolideren
Inkomsten op korte termijn: + Grote afzet zekerheid (bij goede aanpak): + Hoog investeringsbedrag: - Inkomsten beperkt bij woningbouw jongeren: - Duurdere beheersvorm voor een woongebouw: - Overheidsinvloed op wijzigen van bestemmingsplan: -	(Hoge) inkomsten bij aanvang contract: + Geen vermogen nodig op korte termijn: + Kwaliteitsniveau van gebouw raakt onder marktniveau: - (Langdurige) leegstand: - Doorlopende exploitatiekosten: - Geen huurinkomsten: - Verpaupering/kraakers: -

Het kantelpunt waarbij de Netto Contante Waarde (NCW) van de variant transformeren naar woningen voor jongeren (€ 275,- per eenheid per maand) hoger is dan de NCW van de variant consolideren, ligt bij een leegstandperiode van 10 jaar. Wanneer 30% van het gebouw wordt ingevuld met een commerciële functie (à 150,- per m² VVO per jaar), dan is transformeren al financieel gunstiger bij een leegstandperiode van 3 jaar!