



Delft University of Technology

Nieuwe kansen voor kansloze kantoren

van der Voordt, DJM; Remøy, HT

Publication date

2007

Document Version

Accepted author manuscript

Published in

Renovatie

Citation (APA)

van der Voordt, DJM., & Remøy, HT. (2007). Nieuwe kansen voor kansloze kantoren. *Renovatie*, 2(2), 32-35.

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.

Nieuwe kansen voor kansloze kantoren

Theo van der Voordt en Hilde Remøy

Drijfveren, kansen en obstakels

Dat in Nederland veel kantoren leeg staan is genoegzaam bekend. De laatste cijfers komen uit op ca 5,9 miljoen m². Op zichzelf hoeft leegstand geen probleem te zijn. Om verhuisbewegingen op de kantorenmarkt mogelijk te maken wordt een zogenaamde frictieleegstand van ca 5% als wenselijk beschouwd. Het huidige leegstandspercentage (ca 14%) is echter verontrustend hoog. Hoewel de markt weer aantrekt en recent opgeleverde kantooruimte gretig aftrek vindt, valt niet te verwachten dat de kloof tussen vraag en aanbod vanzelf oplost. In kwalitatieve zin is er het probleem dat nieuwe gebouwen de achtergelaten panden van de markt verdringen: 'Good buildings drive out bad buildings'. Veel van de panden aan de onderkant van de markt voldoen niet meer aan moderne gebruikerseisen. Het up to date maken zou te veel geld kosten en te weinig opleveren. Kwantitatief is sprake van remmende factoren op de vraag naar kantooruimte, zoals de teruglopende beroepsbevolking (vergrijzing) en ruimte reductie door efficiënter omgaan met kantooruimte. Volgens experts is tussen 1-2 miljoen m² leegstaande kantooruimte kansloos om opnieuw als kantoor verhuurd te worden. Gecombineerd met een grote vraag naar woonruimte en andere functies ligt de oplossing voor de hand: bouw leegstaande kantoren om tot woningen.

De voordelen zijn talrijk: minder leegstand, voorzien in de behoefte aan woonruimte, upgrading van gebouwen en daarmee ook een kwaliteitssprong in de directe omgeving en – in geval van bijzondere gebouwen – behoud van karakteristieke gebouwen met een eigen identiteit of een bijzondere architectonische kwaliteit. Verlenging van de levensduur bespaart bouwmaterialen, bouwafval en bouwtransport, belangrijk uit het oogpunt van duurzaamheid. Obstakels zijn er helaas ook. Eigenaren erkennen vaak niet dat de marktwaarde aanzienlijk lager ligt dan de boekwaarde en willen niet afwaarderen. Als de verkoopprijs te hoog ligt, wordt transformatie financieel onhaalbaar. Ook is vaak sprake van angst voor gezichtsverlies en misplaatst optimisme dat de markt voldoende aantrekt. Beleggers en ontwikkelaars willen op korte termijn rendementen zien die niet onder doen voor die op de kantorenmarkt, of zijn terughoudend uit angst voor – deels niet te voorziene - risico's. Het zich eigen maken van alle procedures en de verschillen in regelgeving voor woningen versus kantoren en verbouw versus nieuwbouw schrikt eveneens af. Ondanks deze obstakels zijn in Nederland heel wat succesvolle transformatieprojecten opgeleverd, niet alleen "van kantoren naar woningen", maar ook van kerken, scholen, pakhuizen, watertorens etc. naar wonen en andere voorzieningen, not-for-profit en commercieel. We bespreken hier twee voorbeelden en trekken vervolgens enkele generieke conclusies.

Arnhem, Velperweg: De Grote Enk
Van AKU hoofdkantoor tot woningen in het middensegment

< foto oud en foto nieuw + plattegrond oud + plattegrond nieuw >

Bouwjaar 1956; transformatie 2006

Oppervlakte 6.600 m²

58 appartementen (84-110 m²), 9 maisonnettes (95-140 m²), 2 penthouses (120-183 m²)

Opdrachtgever: Velperparc B.V.

Ontwerp herbestemming: Bureau voor Harmonische Architectuur

Aannemer: V.O.F. Bouwcombinatie De Enk

Verbouwkosten: € 7.250.000

Verkooprijzen: € 138.800 tot € 225.700; penthouses € 349.700 tot € 399.400

De Grote Enk bestaat uit een grote bouwmassa met haaks hierop een achterbouw. In het hoofdgebouw waren vroeger de directie en centrale diensten gehuisvest, en in de achterbouw kantoorruimte voor 900 werknemers. Het gebouw is ontworpen door H.T. Zwiers en wordt gekenmerkt door elementen van het traditionalisme en functionalisme, prefabricage en nieuwe montagetechnieken. Opvallend zijn ook de verplaatsbare scheidingswanden, de modulaire opzet (traveemaat 1,4 m voor vloerbalken en gevelkolommen, 5 x 1,4 m voor dragende kolommen) en de rijke detaillering. In 1991 is een nieuw multifunctioneel centrum gebouwd en gaandeweg verloor De Grote Enk zijn functie als kantoorgebouw voor AKZO. Het gebouw heeft ongeveer een jaar leeg gestaan. De gemeente wilde sloop van het gebouw voorkomen en heeft er voor gezorgd dat het op de lijst van jonge monumenten is geplaatst. Het gebouw plus terrein is verkocht aan Velperparc BV, welke samen met AKZO Nobel een structuurvisie heeft ontwikkeld voor het gehele terrein, met veel woningbouw.

Op grond van de marktvrage en de bijzondere uitstraling van het gebouw is als doelgroep gekozen voor startende tweeverdieners en goed verdienende dertigers. Aan de achterzijde zijn loggia's toegepast. Vanwege de monumentale uitstraling mochten aan de gevel geen balkons worden gehangen. Dit maakt de woningen voor het hogere marktsegment lastig verkoopbaar. Ook de galerijontsluiting past niet goed bij dit marktsegment vanwege de mindere privacy. Aan de voorzijde is de gevel nagenoeg ongewijzigd gebleven. Boven de entree is een loggia aangebracht voor de vier woningen op het noorden. Door middel van een binnenpui is een galerij gecreëerd die de woningen aan de voorgevel ontsluit. Het trappenhuis in het midden is behouden, zowel om functionele redenen als vanwege de uitstraling. Op de derde verdieping is één appartement minder geplaatst, om de ruimte met het hier aangebrachte gevelkunstwerk in glas in lood voor alle bewoners bereikbaar houden.

Het succes van De Grote Enk is te danken aan de gunstige locatie – goed bereikbaar, op fietsafstand van het stadscentrum, positief imago van de Velperweg – en de architectonische en kunsthistorische waarden van het bestaande gebouw. De functionalistische architectuur vermengd met kunst en ornamenten maakt het tot een aansprekend project met een uitgesproken identiteit. Andere pluspunten zijn de vrije indeelbaarheid en de ruime verdiepingshoogte. De financiële haalbaarheid is gunstig beïnvloed door de combinatie met andere bouwprojecten en het perspectief op toekomstige bouwactiviteiten (gebiedsontwikkeling). De Grote Enk heeft in mei 2007 de Nationale Renovatieprijs gewonnen in de categorie herbestemming, vanwege de zorgvuldige en respectvolle wijze waarop een goed voorbeeld van kantoorgebouwen uit de jaren vijftig is verbouwd tot mooie woningen (www.nationalerenovatieprijs.nl).

Eindhoven, PC Hoofllaan: van GGD tot Granida

< Foto oud en foto nieuw + plattegrond oud + plattegrond nieuw >

Bouwjaar 1958; transformatie 2005.

Oppervlakte 7.800 m²

30 appartementen (100-160 m²)

Opdrachtgever: Woonveste en Van Straten Bouw en Vastgoed

Ontwerp herbestemming: Architectenbureau Ton Kandelaars

Aannemer: Van Straten Bouw

Verbouwkosten: € 8.400.000

Verhuurprijzen: € 925 - € 2780 per maand

Dit voormalige GGD-gebouw is opgeleverd in 1958, naar ontwerp van de Rotterdamse architect Elffers. De GGD verhuisde in 1995 naar een nieuwe locatie, waarna het gebouw tijdelijk de gemeenteraad heeft gehuisvest en vervolgens leeg kwam te staan. Samen met diverse Philips-gebouwen, waaronder De Witte Dame, refereert het GGD gebouw aan een voor Eindhoven beeldbepalende bouwperiode. Daarom wenste de gemeente dit gebouw te behouden. Als kantoorgebouw was het echter functioneel en technisch verouderd. Herbestemming naar woningen sloot goed aan op andere ontwikkelingen in het gebied, zoals herbestemming van het St. Joris college naar woningen en herontwikkeling van het gebied Smalle Haven. De herbestemming kwam tot stand na een prijsvraag voor teams van ontwikkelaar en architect, uitgeschreven door de gemeente Eindhoven. De functiewijziging was al voorzien in het bestemmingsplan. Met ruime stramienmaten en hoge verdiepingen vormde het GGD-gebouw een goed uitgangspunt voor transformatie naar woningen. Bestaande gebouwelementen zijn zoveel mogelijk hergebruikt, zoals de lift en trappen. De appartementen zijn ontsloten via een buitenhal en galerij. De grote buitenhal geeft het gebouw ruimtelijkheid, en een bruto/netto factor die in nieuwbouw niet te realiseren zou zijn.

De bestaande betonskeletgevel voldeed bouwfysisch niet aan het bouwbesluit, noch aan de hoge comforteisen van de doelgroep. Er zijn drie ontwerp oplossingen overwogen: 1) De constructie vanaf de buitenkant inpakken. Dit zou echter zeer dikke isolatiepakketten vereisen. 2) Het gebouw in glas inpakken. Uit ruimtelijke overwegingen en vanwege rooilijnconflicten is ook deze variant afgewezen. 3) De appartementen ontwerpen als geïsoleerde inbouwdozen, als laden in een ladekast. Uiteindelijk is voor deze oplossing gekozen. De bestaande gevel werd hiertoe volledig gestript. De gevelwijziging en de toevoeging van balkons waren grote constructieve ingrepen. Het bouwbesluit voor nieuwbouw bepaalde het ambitieniveau voor het project, maar er kon niet aan alle eisen worden voldaan. Op bepaalde punten is vrijstelling verleend. De liftdeuropeningen konden niet vergroot worden omdat de liftschaft voor de gebouwstabiliteit zorgt. De aantrede en optrede van de bestaande trap voldoen evenmin aan het bouwbesluit. Waar installaties en kanalen geplaatst werden, werd afgeweken van de vereiste plafondhoogte (2,6 meter). Op alle andere punten is het nieuwbouwniveau behaald.

Tijdens de uitvoering bleek dat het gebouw niet maatvast is. Kolommen staan niet boven elkaar, en de constructie en vloeren zijn in andere maten en materialen uitgevoerd dan wat op tekening stond. Dit wordt toegeschreven aan het materialentekort na de tweede wereldoorlog; men gebruikte wat verkrijgbaar was. Veel kolommen waren door betonrot aangetast en moesten worden versterkt. Door de extra kolomdikte moest elke verdieping opnieuw worden ingemeten en moest ook het inbouw worden aangepast. De hoofddraagconstructie voldeed niet aan de brandweereisen (90 minuten brandwerendheid) en moest versterkt worden door secundaire constructies. Een zichtbaar voorbeeld zijn de stalen constructies in de buitenschil. Door de bovengenoemde punten werden de kosten hoger dan geschat. Deze transformatiespecifieke risico's moeten bij elk project goed in kaart worden gebracht.

Meerwaarde van transformatie

De twee projecten tonen de meerwaarde maar ook de complexiteit van herbestemmingprojecten. De overmaat van de entrees zorgde in beide projecten voor een verhoogde belevingswaarde. Hierdoor zijn de bruto-netto verhoudingen echter niet vergelijkbaar met nieuwbouw, wat bij de financiële haalbaarheidsberekeningen tot discussie leidde. Het is bij elke ingreep belangrijk om de kosten af te wegen tegen de toegevoegde kwaliteit en mogelijke opbrengsten. In beide projecten is de verkoopwaarde van grote gemeenschappelijke ruimten met een hoge belevingswaarde hoger ingeschat dan de verkoopwaarde van extra woningen. Door een commerciële functie toe te voegen in de plint van Granida kon extra geïnvesteerd worden in de gemeenschappelijke ruimten.

Granida is een beeldbepalend gebouw, maar had geen monumentale status. Door de ingrepen in de gevel is de bestaande structuur van het gebouw verduidelijkt. De toevoeging van balkons verduidelijkt het principe van appartementen die als dozen in de bestaande structuur zijn geschoven. Vanwege de monumentstatus van De Grote Enk is hier veel voorzichtiger omgesprongen met wijzigingen en toevoegingen in de gevel. Hierdoor hebben niet alle appartementen een buitenruimte en was er veel inspanning nodig om de appartementen van

voldoende daglicht te voorzien. Door de woonruimte niet volledig te omschrijven als verblijfruimte, kon toch worden voldaan aan de eisen voor daglichttoetreding.

In beide transformatieprojecten heeft de architect een belangrijke rol gespeeld. Het bestaande gebouw en de analyse daarvan vormden het uitgangspunt voor het project. Het type en grootte van de woningen is in beide projecten bepaald op basis van schetsen van de architect. Door niet te zoeken naar standaard oplossingen, maar door te kijken naar de mogelijkheden die het bestaande gebouw aandraagt, ontstaan woningen die een waardevolle toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad.

Dr. Ir. D.J.M. van der Voordt is universitair hoofddocent bij de Faculteit Bouwkunde TU Delft, afdeling Real Estate & Housing (later hernoemd tot Management in the Built Environment). Hilde Remøy MSc Arch is als onderzoeker verbonden aan dezelfde afdeling.

Literatuur

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