
Tussen tijd

Gebruik van ruimte in transitie

Onder redactie van Barbara Luns, Yvonne Lub,

Podium voor Architectuur

2013 / Architectuur / Stedenbouw / Landschap

ISBN

978-94-90322-41-0

Grafisch vormgever

Montse Hernandez | Sala

Aantal pagina's

96

Formaat

23.5 x 16.2 cm

Bindingswijze

Paperback

Nederlandstalig

Verschijningsdatum: oktober 2013

Deze publicatie is een co-uitgave van Jap Sam Books en het

Podium voor Architectuur

Deze publicatie is mede mogelijk gemaakt door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie, Stichting Vrienden van het Podium, Kamer van Koophandel Amsterdam, APPM en de gemeente Haarlemmermeer.

prijs (hangt af van ontvangstlocatie)

€ 19,50 [nederland]

€ 19,50 [europa]

€ 19,50 [buiten europa]

[Bestel dit boek](#)

De podium-gaai in op zoekte, tinnendood of praktische omgang met leegstand, voedsel als impuls voor stedelijke vernieuwing, bottom-up stedenbouw als organische ontwikkelmethode en gebiedsontwikkeling in transitie.



Met tekstbijdragen van:

Arthur van Dijk, Yvonne Lub, Theo Baart, Paul Kortman, Teun van den Ende, Barbara Luns, Dick Hulsebosh, Eric-Jan de Rooij, Hilde Remøy Paul Bos, Marjan Kootwijk, Fred Kaalj, Menno van der Veen, Ward Rauws, Beltske Boonstra, Peter Joustra, Michiel Hulshof en Roel in 't Veld.

Interviews met: Bert Litterhoeve, Hilco van der Wal, Piet Brandjes, Alexandra Rimmelzwaan en Rudy Strolink.

Kantorenleegstand en transformatie – trend of toekomst?

Sinds 2001 loopt de kantorenleegstand in Nederland op, en sinds 2003 is een hoge leegstand kenmerkend geweest voor de kantorenmarkt. Door de financiële crisis in 2008 verslechterde de markt verder. Meer dan de helft van de huidige leegstand is structureel – kantoren die meer dan 3 jaar leeg staan. In 2010 nam de toenmalige minister van VROM het initiatief voor een kantorentop waar overheid en marktpartijen samengewerkt hebben aan maatregelen om de leegstand terug te dringen, een teken dat leegstand wordt gezien als een nationaal, maatschappelijk probleem en niet alleen een probleem voor eigenaren van leegstaande kantoren. De overleggen resulteerde in 2012 in het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren .

Haarlemmermeer

De Haarlemmermeer kampt net als de rest van Nederland met een hoge leegstand. 20% van de kantoorruimte staat hier leeg, vergeleken met het nationaal gemiddelde van 15%. Een groot deel van de kantoorgebouwen in de Haarlemmermeer is recent ontwikkeld, rond het jaar 2000, en is in die zin een duidelijk resultaat van de 'dotcom bubble'. Veel van deze gebouwen hebben maar één huurder gehad, en nadat deze vertrok, is er nooit een nieuwe huurder gevonden. De gebouwen zijn niet in trek bij kantoorgebruikers die in oudere gebouwen in de Haarlemmermeer zijn gehuisvest, daartoe zijn de verschillen in leeftijd en kwaliteit tussen de kantoorgebouwen te klein (Muijderman, 2010). Een mogelijk aanpak om de leegstand te reduceren is transformatie naar woningen. De alternatieven zijn consolidatie, renovatie of sloop - eventueel met nieuwbouw (van een andere functie). Door de lage verhuisgeneigdheid van bedrijven en jonge leeftijd van de gebouwen is renovatie niet voor de hand liggend. Consolidatie is geen actief beleid, maar leidt op den duur tot lagere waarden van de gebouwen, waardoor in de toekomst wel mogelijkheden zouden kunnen ontstaan om de gebouwen aan te pakken. Sloop is altijd mogelijk, maar is een laatste redmiddel, eventueel is sloop met nieuwbouw voor een nieuwe functie een mogelijkheid.

Markt

De leegstand in de Haarlemmermeer concentreert zich op kantoorlocaties. Landelijk staat 70% van de leegstaande kantoorruimte op monofunctionele kantoorlocaties. Als locaties zich ontwikkelen in een neerwaartse spiraal met veel leegstand wordt dit ook een maatschappelijk probleem. Leegstaande gebouwen verouderen snel en naast waardeverlies van de leegstaande gebouwen zelf, leidt leegstand ook tot huurddaling en waardeverlies van omliggende gebouwen (Koppelset.al, 2011). De waardering van kantoorgebouwen is voornamelijk gebaseerd op de potentiële huurinkomsten. Aangezien deze nul zijn voor structureel leegstaande kantoorgebouwen, is de waarde in theorie ook nul, of de waarde van de grond minus de sloopkosten voor het gebouw. In de praktijk wordt de waarde toch berekend vanuit de potentiële toekomstige huur en gecorrigeerd voor leegstandrisico.

In Nederland is de vraag naar woningen hoog, en in sommige plaatsen zijn de huizenprijzen hoger dan kantoorprijzen. In deze locaties is transformatie naar woningen bijzonder interessant. Echter, de vastgoedmarkt is gesegmenteerd en kantoorbeleggers zijn niet enthousiast over of kunnen niet investeren in de woningmarkt. Beleggers geïnteresseerd in transformatie hebben de keuze tussen het transformeren voor verkoop of voor de vrije huurmarkt. Woningcorporaties aan de andere kant hebben geen belangen in de kantorenmarkt, maar zien transformatie naar woningen als een kans voor het verwerven van centrale binnenstedelijke locaties. Hetzelfde geldt voor projectontwikkelaars. De prijs voor leegstaande kantoorgebouwen is vaak te hoog voor

transformatie, terwijl eigenaren niet staan te popelen om gebouwen af te waarderen met verlies als resultaat. Beleggers moeten realistisch zijn in het waarderen van hun structureel leegstaande panden.

Locatie

De locatie van leegstaande kantoorgebouwen is in grote mate bepalend voor de transformatiepotentie. Monofunctionele kantoorlocaties zijn niet geschikt als woonomgeving, behalve wanneer de locatie getransformeerd wordt door het toevoegen van meer woningen en voorzieningen. Fysieke kenmerken van kantoorgebouwen en locaties zijn van belang voor de transformatiepotentie. Ook kunnen een aantal fysieke kenmerken transformatie onmogelijk maken - zogenaamde veto-criteria (Geraedts en Van der Voordt, 2007). Voorbeelden hiervan zijn geluidsoverlast van industrie, snelweg of spoor, stank en fijnstof. Indien aan het vereiste geluidsniveau en schone lucht niet wordt voldaan is transformatie naar woningen niet haalbaar. Andere locatiekenmerken zijn minder kritisch, afhankelijk van de doelgroep en de combinatie van eigenschappen. Echter, andere nabijgelegen woningen zijn belangrijk. Toch kan transformaties voor specifieke doelgroepen mogelijk zijn in monofunctionele kantoorlocaties, bijvoorbeeld als deze vlakbij de binnenstad ligt of dichtbij commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Gebouw

Kantoorgebouwen met een hoge cultuurhistorische of architectonische waarde worden vaak succesvol getransformeerd. De transformatiepotentie van "standaard" kantoorgebouwen is echter afhankelijk van financiële, functionele, technische en juridische aspecten. Duurzaamheid en duurzaam ontwikkelen blijkt steeds vaker een belangrijke besluitvormingsfactor. Het verlengen van de levensduur van gebouwen, bijvoorbeeld door herbesteding, is een voorbeeld van duurzame ontwikkeling. Een gebouw is beter aanpasbaar dan de locatie. De kenmerken van de draagstructuur en de vloeren zijn de meest belangrijke voor de transformatiepotentie. De kolomstructuur moet een indeling in bruikbare ruimten mogelijk maken. Sinds 1980 hebben kantoorgebouwen vaak een stramienmaat tussen 5,4 en 7,2 meter, die geschikt is voor woningen.

Gevelkenmerken hebben een aanzienlijke invloed op de transformatiepotentie van kantoorgebouwen. Hoewel de gevel vaak aanpasbaar is, impliceren alle aanpassingen extra bouwkosten, die de financiële haalbaarheid beperken. Omdat de eisen voor thermische en akoestische isolatie hoger zijn voor woningen dan voor kantoren, zijn aanpassingen aan de gevel meestal nodig. Tot slot leidt het beeld van verouderde kantoorgebouwen vaak tot negatieve reacties van potentiële bewoners. Hoewel sommige kantoorgebouwen monumentaal zijn of een sterke identiteit hebben die soms de hele buurt kenmerkt, zijn de meeste kantoorgebouwen niet onderscheidend en hebben een typische kantorenuitstraling. Vaak wordt de gevel dan vervangen, zelfs als die technisch in goede staat is en voldoet aan de eisen voor woningen.

Voorbeeld Amsterdam

In een studie naar 100 leegstaande kantoorgebouwen in Amsterdam (Remøy, 2010) werd de transformatiepotentie gedefinieerd door een stapsgewijze hiërarchische studie van de markt-, locatie- en gebouwkenmerken, met inbegrip van de koopprijs van appartementen en de bovengenoemde vetocriteria. De haalbaarheid werd bepaald op basis van de gebouwkenmerken, en een worst-case scenario van de bouwkosten werd berekend op basis van de hoogste bouwkosten die bekend waren

uit eerdere studies (Van der Voordt et.al, 2007). Uit deze studie bleek transformatie de beste optie voor 40% van de gebouwen.

Monofunctionele kantoorlocaties hebben echter extra aandacht nodig. Interviews met ontwikkelaars en woningcorporaties (Remøy, 2010) toonde aan dat transformatie van kantoorgebouwen in monofunctionele kantoorlocaties alleen mogelijk wordt geacht als de locatie wordt getransformeerd. Een optie is om eerst een aantal gebouwen te transformeren naar winkels, horeca en andere voorzieningen, voordat in een tweede fase woningen toegevoegd worden, deels door transformatie en deels door sloop-nieuwbouw. Een tweede optie is transformatie van gebouwen grenzend aan bestaande woonwijken, voorzieningen en openbaar vervoer, de zogenaamde "inktvlekmethode". De inktvlekmethode gaat ervan uit dat transformatie van een leegstaand kantoorgebouw andere actoren kan inspireren, en dus kan het gebied worden getransformeerd met kleine middelen. Het risico is groot dat de herontwikkeling lang duurt en initiatiefnemers afhaken onderweg. Een derde optie is de integrale herontwikkeling, maar deze kent hoge financiële risico's: er wordt in het begin veel geïnvesteerd en de baten komen later. Voor de drie de opties is een trekker van de ontwikkeling van belang. Nieuwe samenwerkingsvormen en financiering, bijvoorbeeld in de vorm van een gebiedsgericht transformatiefond, een variant uit het kantorenconvenant, zouden de twee eerste opties op gang kunnen helpen. Een integrale herontwikkeling wordt over het algemeen niet haalbaar geschat in de huidige financiële context.

Uit de studie naar herbestemming in Amsterdam zijn de belangrijkste aspecten die de transformatiepotentie van kantoorgebouwen naar woningen beïnvloeden

- vraag naar en prijs van woningen
- scheiding van vastgoedmarkten; acteursrollen
- samenwerking actoren, trekker voor ontwikkeling
- aankooprijks van kantoorgebouwen voor transformatie
- locatienkenmerken
- gebouwenkenmerken en daaraan gerelateerde transformatiebouwkosten

Reflectie

Structurele leegstand is vooral een probleem voor monofunctionele kantoorgebieden, met het hoogste niveau van leegstand en ook met de hoogste impact van structurele leegstand.

Transformatie van deze kantoorgebouwen op deze locaties is alleen mogelijk als onderdeel van een locatietransformatie. Ook is er de vraag of de bestaande kantoorgebouwen getransformeerd kunnen worden als onderdeel van een dergelijke herontwikkeling. Veel gebouwen zijn niet flexibel, gevels zijn aan vervanging toe. Zelfs als deel van een grotere herontwikkeling is door de fysieke gebouwenkenmerken transformatie niet haalbaar en zou sloop-nieuwbouw interessanter zijn, zowel financieel als vanuit duurzaamheidsoverwegingen.

Een gebiedstransformatie vereist medewerking van de stakeholders in het gebied, in de meeste gebieden is het eigendom versnipperd en heeft een belegger maar een of twee gebouwen in eigendom. De gemeente lijkt de vanzelfsprekende initiatiefnemer en coördinator van gebiedstransformaties, maar is meestal geen eigenaar. Het is echter in het belang van de gemeente om downgrading en afschrijving te voorkomen, en te zorgen dat kantoorlocaties niet verder verslechteren. De gemeente is daarom op dit moment de enige partij met een "sense of urgency" om in te grijpen. Gebiedstransformatie vergt samenwerking tussen verschillende stakeholders. Eigenaren

moeten afschrijven op hun panden naar een realistische waarde en vervolgens investeren in herontwikkelingsinitiatieven. Innovatieve ontwikkelaars zijn nodig om deze herontwikkelingen te initiëren. Daarnaast kunnen gemeenten bijdragen aan het succes van herontwikkeling door de uitbreiding van nieuwe kantoorlocaties te beëindigen. Alleen op deze manier kan de kantorenleegstand worden gereduceerd. Zolang nieuwe kantoorlocaties worden ontwikkeld, blijft transformatie dweilen met de kraan open.

Bronnen:

- Geraedts, R.P., en Van der Voordt, D.J.M. (2007) Transformatiemeter. In D. J. M. Van der Voordt, R. Geraedts, H. Remøy en C. Oudijk (Eds.), *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten* (pp. 480 blz.). Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Koppels, P.W., Remøy, H., en El Messlaki, S. (2011) Door leegstand verlaagde huren bij de burens. *Real Estate Research Quarterly*, 10(3), 24-34.
- Muijderman, W. (2010) *To rent or not to rent; determinants of structural vacancy in the Haarlemmermeer*. MSc thesis, TU Delft, Delft.
- Remøy, H. (2010) *Out of office, a study of the cause of office vacancy and transformation as a means to cope and prevent*. Amsterdam: IOS.
- Van der Voordt, D.J.M., Geraedts, R.P., Remøy, H., & Oudijk, C. (Eds.). (2007) *Transformatie van kantoorgebouwen thema's, actoren, instrumenten en projecten*. Rotterdam: Uitgeverij 010.