

Transformatie kantoren naar woningen: niet eenvoudig, maar het kan wél!

Er moeten meer leegstaande kantoren worden getransformeerd tot woningen, en in de praktijk is dat in principe heel goed haalbaar. Er zijn alleen nog te veel belemmerende factoren die transformatie in de weg staan: een te hoge boekwaarde c.q. vraagprijs én ingewikkelde, tijdrovende gemeentelijke processen. Minister Piet Hein Donner wil daar wat aan doen, zo blijkt uit het rapport 'Transformatie van kantoren gaat niet vanzelf', dat de minister onlangs naar de Tweede Kamer stuurde. Het rapport is opgesteld door Stichting Bouw Research (SBR). De belangrijkste conclusie: transformatie van leegstaande kantoren naar definitieve of tijdelijke woonruimte is bij de meeste projecten een haalbare optie.

Donner wil allereerst de bouwvoorschriften versoepelen. Dat is nodig omdat nieuwe woningen moeten voldoen aan het – ook al nieuwe – Bouwbesluit. Voor kantoren die in een grijs verleden zijn gebouwd, zijn die voorschriften vaak te hoog gegrepen; de voorschriften zijn in de loop der jaren veel strenger geworden. Gemeenten kunnen weliswaar daar nu al ontheffing voor verlenen, maar Donner wil die verplichting geheel wegnemen. De aangepaste wet treedt volgend jaar in werking, heeft de minister beloofd.

Behalve de versoepeling van de bouwvoorschriften, ziet Donner ook kansen als het gaat om 'onorthodoxe maatregelen'. In het rapport worden enkele van die maatregelen genoemd. Zo was in Den Haag en Eindhoven sprake van

een 'ruiloptie' om locaties voor transformatie vrij te geven. Ook werden in Den Haag 'solids', waarbij het per definitie gaat om nieuwbouw, in een bestaand gebouw gepland. Amsterdam heeft zelfs al een voorschotje op de te versoepelen bouwvoorschriften genomen. In Nieuwegein bood de gemeente eigenaren een planstudie aan om het gebouw in beeld te brengen, en in Rotterdam werd een creatieve oplossing bedacht voor de parkeernorm: transformatie was alleen voor bewoners zonder auto.

Afwaarderen?

Leegstand van kantoren is een groot probleem, vooral in Amsterdam en omstreken, maar ook in andere gebieden. Inmiddels staat er in Nederland 7 miljoen m² aan kantoren leeg. Hier zullen

door de bezuinigingen bij overheden en bedrijven en daarnaast het toenemende thuiswerken nog vele miljoenen vierkante meters aan worden toegevoegd. Deskundigen gaan uit van een groei van de structurele leegstand naar minimaal 25%, oftewel ruim 10 miljoen m², binnen 5 jaar.

In Amsterdam staat 1,4 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg; dat is 18% van de totale voorraad in de stad. Een flink deel daarvan staat al jaren leeg en die panden kunnen in feite worden afgeschreven. Echter: veel eigenaren vinden het aantrekkelijker om de kantoren leeg te laten. De waarde van kantoorpanden is hoger dan die van woningen of bedrijfsterreinen, zodat ze de panden liever als kantoren in hun boekhouding hebben staan. Ze zullen daarom de nodige prikkels moeten krijgen om hun verlies te nemen. Voor ideeën als verlaging van het btw-tarief van 19 naar 6% voor de ombouw van kantoorpanden naar woningen én beperking van de fiscale aftrekbaarheid van leegstaande kantoorpanden, voelt het kabinet niet veel. Zij

“We hebben genoeg gebouwen om iedereen tot 2025 een dak boven het hoofd te bieden. En als we het hergebruik goed aanpakken, is er ook ruimte genoeg voor de generaties daarna”, aldus Rakhorst

stelt dat de overheidsfinanciën dit soort prikkels niet toelaat. Er is nóg een probleem: veel verouderde kantoorpanden staan aan de rand van de stad. Daardoor zijn ze niet geschikt voor wonen. Donner denkt dat uiteindelijk maar 10 à 20% van de leegstaande kantoren geschikt is voor transformatie naar woningen.

Anne-Marie Rakhorst, directeur van Search Ingenieursbureau, is het daar niet mee eens: “We hebben genoeg gebouwen om iedereen tot 2025 een dak boven het hoofd te bieden. En als we het hergebruik goed aanpakken, is er ook ruimte genoeg voor de generaties daarna. Zeker als je meerekent dat de vraag naar bebouwde vierkante meters door het vergrijzingseffect (waardoor de beroepsbevolking afneemt), Het Nieuwe Werken en de veranderende samenstelling van



V.l.n.r.: Ir. P. van Loosbroek en mevrouw A. Rakhorst BBA



onze huishoudens (naar 1,7 mensen per adres) zal afnemen. Dit is hét moment om het duurzaam herbesteden van bestaande gebouwen met de hoogste prioriteit aan te pakken. Daarvoor moeten wel besluiten worden genomen die niet altijd zijn gebaseerd op een volledige consensus of wat 'de gevestigde orde' wenst. Waar het in feite om gaat,

wordt binnenkort omgevormd naar 34 voordelige starterswoningen (koopprijs: 85.000 euro) die de naam 'Geinzicht' gaan dragen. De verkoop van de woningen is inmiddels gestart, en binnen een maand was 40% van de appartementen verkocht.

Architect Pascal van Loosbroek (mede-eigenaar van Loosbroek Architecten BV in Tiel) tekende voor het ontwerp van 'Geinzicht'. Hij vertelt: “De woningen moeten voldoen aan de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld. Een aantal van die eisen is in het Bouwbesluit 2012 versoepeld, waaronder de normen voor geluidsisolatie tussen de appartementen. Daarnaast moet worden voldaan aan normen op het gebied van gevelkwaliteit, toetreding van daglicht en het geluidsniveau vanaf de straat.

Als architect kijk je op de eerste plaats naar de bouwkundige en de ruimtelijke kwaliteit van de panden. Ook de toekomstplannen voor de locatie zijn een belangrijk punt van overweging. Omdat het leegstaande kantoorpand aan de Veenwal in een omgeving met gemengde bebouwing staat, is het in principe al geschikt voor bewoning. Een nadeel is dat de aanwezige parkeerplaatsen al 'dubbel' werden gebruikt. Dat parkeerprobleem hebben we opgelost door 12 eigen parkeerplaatsen in de parking van het gebouw aan te leggen, plus 14 plaatsen in het openbare terrein en nog eens 22 op het terrein van de 'buren' (de bedrijven).

“Complex, maar het kan wél!”

In Nieuwegein wordt het bewijs geleverd dat er – met de nodige goede wil én creativiteit – heel wat mogelijk is. De gemeente Nieuwegein wil de leegstand van kantoren aanpakken, want in de Utrechtse gemeente staat nu ongeveer 32% van alle kantoorruimte leeg. Samen met marktpartijen, maatschappelijke partners en de provincie Utrecht werkt de gemeente aan het terugdringen van die leegstand; bijvoorbeeld door transformaties van de panden naar ruimten met andere functies. Een leegstaand kantoorpand aan de Veenwal



**Duurzaam
herbestemmen
kan**

SEARCH KNOWLEDGE

Samen met de projectontwikkelaar hebben we het plan vorm gegeven, en daarna zijn we naar de gemeente gestapt. Die reageerde positief, maar desondanks heeft het in totaal ruim twee jaar geduurd voor we daadwerkelijk konden starten. En dat heeft inderdaad te maken met de geldende wet- en regelgeving, die erg complex is. Om maar een voorbeeld te geven: het bestemmingsplan moet worden gewijzigd. Ik denk dat dat een belangrijke belemmering is voor veel gemeenten: als je veel kantoorlocaties wilt transformeren, moet je veel bestemmingsplannen wijzigen. Dat kan soms lang duren.

Om het pand geschikt te maken voor bewoning, hebben we een aantal ruimtelijke en architectonische aanpassingen aangebracht, zoals geluidsserres die ervoor zorgen dat de appartementen geluidsluw worden. Die aanpassingen waren ook nodig omdat het pand eruit moet zien als een wooncomplex en niet als een kantoorpand. Je kunt dus niet gewoon één grote glazen gevel voor het pand aanbrengen."

Het succes van Puntegale

Al enkele jaren geleden werden in andere steden grote transformatieprojecten uitgevoerd. In Rotterdam (een van de koplopers als het gaat om gebouwtransformatie) zijn in de wijk Delfshaven 40.000 m² kantoorvloer en enkele pakhuizen omgetoverd tot wooneenheden waar nu zo'n 1.000 jongeren wonen. Het voormalige belastingkantoor (nu 'Puntegale'), een project van Stichting

realiseerd. Juist deze mix van functies heeft het project haalbaar gemaakt. Het project past in een ontwikkeling waarbij de hele buurt een ander aanzien heeft gekregen. Het is een aantrekkelijke woonlocatie geworden voor 'young potentials' en de creatieve klasse van Rotterdam. Dat succes smaakte naar meer. Daarom werd besloten dat elk jaar tien kantoorpanden die al lang leegstaan, worden aangewezen voor herontwikke-

"De boekwaardes van de panden in de beleggingsportefeuilles zijn veel te hoog, en dat houdt transformatie tegen", aldus Van Poelgeest

Stadswonen, is daarvan een aansprekend voorbeeld.

Het monumentale Puntegale is aan de buitenkant ongewijzigd gebleven. Van de vele monumentale elementen, zoals een imposant atrium en de enorme verdiepingshoogtes, is goed gebruik gemaakt. Er zijn woningen, kleine kantoren, bedrijfsruimten en ateliers ge-

ling. Marktpartijen en gemeente hebben gezamenlijk een knelpuntenlijst met mogelijke oplossingen opgesteld. De belangrijkste belemmeringen zijn procedures en regelgeving, een hoge boekwaarde, eisen als gevolg van het 'Nieuwe Werken', BTW en overdrachtsbelasting, technische belemmeringen en het feit dat eigenaren vaak buitenlandse



fondsen zijn. Ook blijkt in de praktijk dat een kantoorpand niet volledig leeg staat waardoor transformatie niet mogelijk is. Rotterdam wil een aantal concrete instrumenten toepassen. Zo is nieuwbouw alléén toegestaan als aangetoond is dat de marktvraag niet gerealiseerd kan worden in bestaand vastgoed. Via het principe 'oud voor nieuw' krijgt de initiatiefnemer voor nieuwbouw de opdracht om een bepaalde hoeveelheid incourante vierkante meters kantoorruimte uit de markt te halen. Overigens betekent die aanpak niet dat er in Rotterdam geen nieuwbouw meer wordt gepleegd: de gemeente wil blijven

heeft wethouder Maarten van Poelgeest (o.a. Ruimtelijke Ordening) aangekondigd. De komende jaren zal gemiddeld 40.000 m² worden uitgegeven. Dat is 60.000 m² minder dan de afgelopen jaren. Maar als er veel wordt getransformeerd ('oud voor nieuw'), dan kan het aantal vierkante meters dat wordt uitgegeven voor nieuwbouw wellicht stijgen. Van Poelgeest: "Onwillige eigenaren zijn een belangrijk obstakel voor de transformatie. De boekwaardes van de panden in de beleggingsportefeuilles zijn veel te hoog, en dat houdt transformatie tegen. De panden staan voor veel meer in de boeken dan ze in werkelijkheid waard

nen de panden afwaarderen en zo de weg vrijmaken voor nieuw gebruik.

'Herwaarderen'

Architect Van Loosbroek heeft veel ervaring met gebouwtransformatie (o.a. het Shell-gebouw in Rijswijk). Hij is het niet eens met de minister, die wel wat ziet in dwingende maatregelen: "Eigenaren dwingen werkt niet. Dan krijg je meteen als tegenwerping dat eerst alle bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd. Private initiatieven zijn veel kansrijker, maar inderdaad: daar hebben we te maken met het probleem dat de meeste kantoorpanden in handen zijn van groepen beleggers (veelal pensioenfondsen). Dat maakt het lastig om in overleg te raken over verkoop van de panden. Maar het is wel een uitdaging voor de markt, en inmiddels zijn er genoeg voorbeelden die aantonen dat het wel degelijk mogelijk is."

Over afwaarderen wil de architect het helemaal niet hebben: "Dat is lang niet altijd nodig. Bovendien valt die waardevermindering in de praktijk vaak wel mee. Daarom heb ik het liever over 'herwaarderen'. Dat is een positieve benadering. En van een positieve gedachtegang én creativiteit zullen we het moeten hebben!"

Tekst: Carola Peters

Beeld: o.a. Loosbroek Architecten BV, Search Ingenieursbureau

"Eigenaren dwingen werkt niet. Dan krijg je meteen als tegenwerping dat eerst alle bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd", aldus Van Loosbroek

voorzien in de vraag van groeiende bedrijven. Nieuwbouw wordt vooral uitgevoerd op de Kop van Zuid en het zogeheten Central District. Voor die locaties is gekozen omdat ze heel goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (trein en metro).

Boekwaardes zijn hindernis

De gemeente Amsterdam gaat de regels versoepelen die functieverandering van leegstaande kantoorpanden in de weg staan. De gronduitgifte voor de bouw van nieuwe kantoren wordt beperkt,

zijn. Een oplossing zou kunnen zijn dat de minister de AFM vraagt om toezicht te houden op de taxaties van die lege kantoren, die praktisch waardeloos zijn." De wethouder is inmiddels op zijn wenken bediend: de AFM kondigde in september aan dat er een onderzoek komt naar 'de methoden en belangrijke veronderstellingen die gehanteerd zijn bij het bepalen van de reële waarde van vastgoedbeleggingen'. Ook minister Donner ziet de vraagprijs voor de panden als een belangrijke hindernis. Eigenaren hebben volgens hem een sleutelpositie: zij kun-

