

Wonen op de zaak

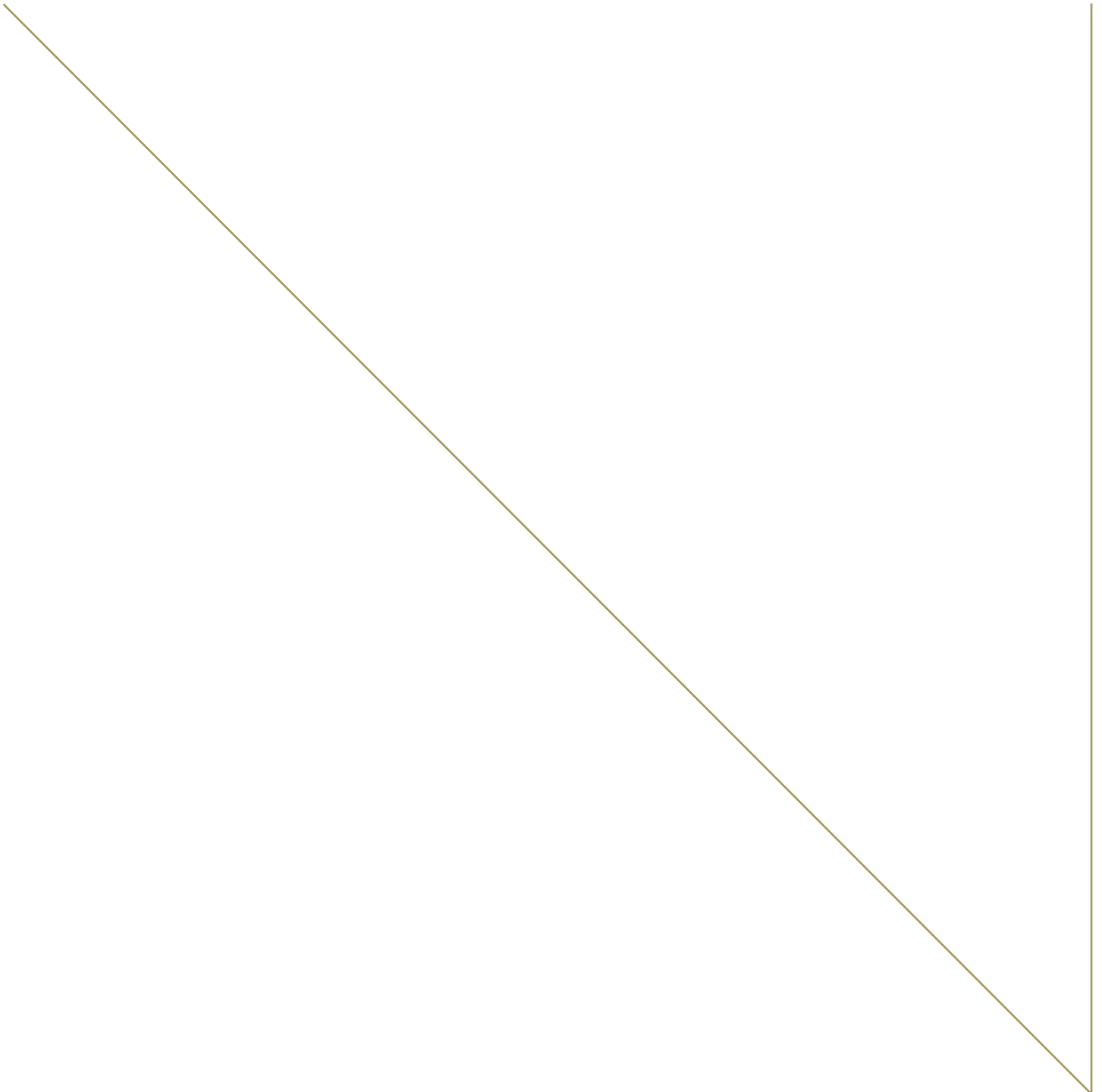
Transformeren van kantoren in woningen





Wonen op de zaak

Transformeren van kantoren in woningen



Wonen op de zaak

In Nederland is een aanbod van meer dan zes miljoen vierkante meter kantoorvloer. Tegelijk is er een oplopend tekort aan woningen. Wat ligt er meer voor de hand dan die twee problemen te koppelen? Transformatie van kantoren in woningen helpt woningzoekenden uit de brand, draagt bij aan leefbaarheid van de stad en brengt de vastgoedmarkt weer in balans. Maar zo logisch als het klinkt, zo weerbarstig is de praktijk. Sinds 1990 zijn hooguit 4.500 woningen in verouderde kantoorpanden gerealiseerd. Een schamele 250 per jaar. In de praktijk blijken er nogal wat bouwtechnische, juridische en financiële voetangels en klemmen te zijn. Maar vooral ook psychologische drempels en koudwatervrees. Want de gerealiseerde projecten bewijzen dat er veel kansen zijn. Met deze brochure wil VROM, als eerste stap in een door de Tweede Kamer gevraagd plan van aanpak, een handreiking bieden aan partijen die die kansen zien.

Maatschappelijke voordelen

Transformatie past uitstekend in het rijksbeleid gericht op 'krachtige steden', zoals dat in de Nota Ruimte en in de Woningbouwafspraken met de gemeenten is vastgelegd. Een ander beleidsstreven is het verhogen van de woningproductie. Ook daar kan transformatie aan bijdragen; in aantallen wellicht bescheiden

De omgeving van het metrostation Coolhaven in Rotterdam met in het midden de voormalige GEB-toren, waarin nu 235 studenteneenheden zijn ondergebracht.

maar een goede transformatie kan wel een lokale kwaliteitsimpuls betekenen.

In de eerste plaats helpt transformatie om het tekort aan woningen en het overschot aan kantoren aan te pakken. Het maakt beide markten iets gezonder.

Los daarvan leidt herbestemming tot een enorme besparing van bouw materiaal: de funderingen, het casco, vaak ook gevels en trappenhuisen hoeven niet te worden gesloopt. Ook de ontwikkel- en bouw tijd zijn vaak korter: omvangrijke projecten als de GEB-toren in Rotterdam en De Stadhouders in Alphen aan den Rijn ontmoetten geen enkel bezwaar van omwonenden. Zij zijn blij omdat herbestemming ervoor zorgt dat een gebouw met z'n culturele en emotionele betekenis voor de stad bewaard blijft. Vergunningprocedures verlopen daardoor snel. Andersom trekt een leegstaand kantoorpand verloedering en onveiligheid aan. Soms wordt een pand gekraakt, waardoor het voor een eigenaar nog moeilijker wordt een nieuwe huurder te vinden. Transformaties op het Coolhaveneiland in Rotterdam laten zien dat nieuwe woonruimte op langere termijn een impuls kan geven aan de omgeving: de hele buurt knapt ervan op.

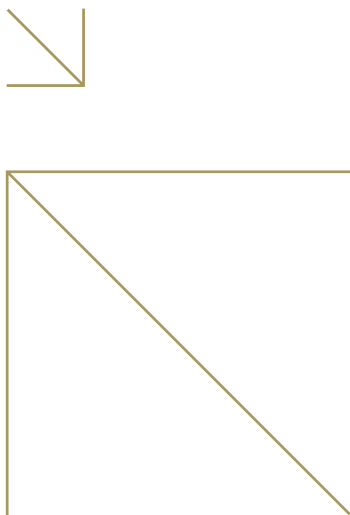
Tot slot blijkt dat woningen in kantoren soms extra aantrekkelijk zijn vanwege bijzonderheden die in de nieuwbouw niet zo snel



Woningbouw in kantoren 1990-2007

Gemeenten	Getransformeerde oppervlakte	Aantal opgeleverde woningen	Gemiddelde woning-oppervlakte
Amsterdam	80.000 m ²	550	145 m ²
Rotterdam	105.000 m ²	1.750	60 m ²
Den Haag	85.000 m ²	600	140 m ²
Utrecht	20.000 m ²	250	80 m ²
Overige gemeenten	150.000 m ²	1.350	110 m ²
Totaal Nederland	440.000 m ²	4.500	100 m ²

Bron: gegevens van SEV Realisatie, Richard Ellis, TU Delft en VROM

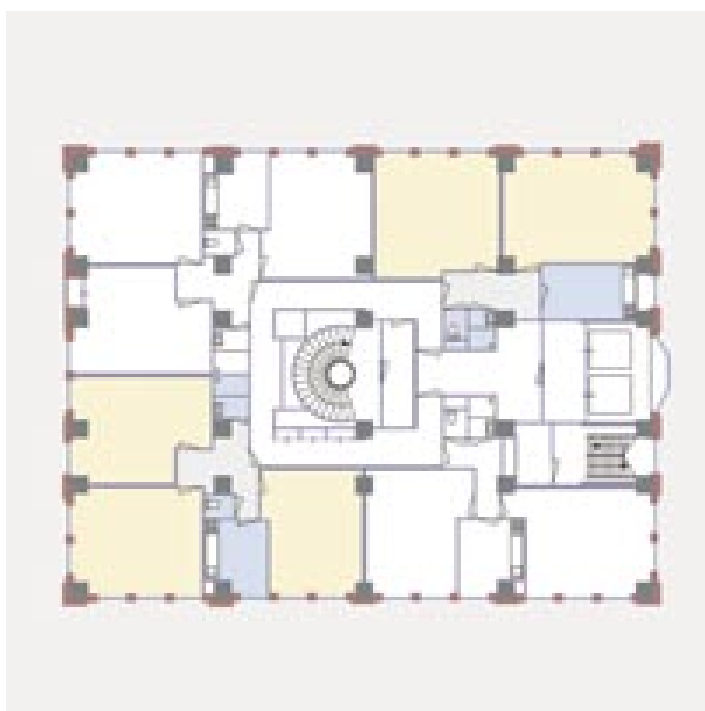


zullen worden gerealiseerd: hoge verdiepingen, een fraai trappenhuis of een imposante entree. Mooie voorbeelden zijn de monumentale gebouwen als Basse Cour in Wageningen, Puntegale in Rotterdam en het Billitongebouw in Den Haag. De fraaie architectuur biedt kansen om te bouwen voor specifieke doelgroepen.

Obstakels

Tegenover de plussen van transformatie staan uiteraard ook minnen. Vooral voor beleggers levert het dilemma's op. Ook al staat een pand leeg, er rust meestal nog een hoge boekwaarde op. Theoretisch brengen kantoren nu eenmaal meer op dan woningen. Ook al wordt de financiële kloof in de praktijk steeds kleiner, transformatie maakt het boekwaardeverlies pijnlijk zichtbaar. Maar naarmate een pand langer leeg staat, neemt de kans op verhuur af. Als die kleiner wordende kans wordt verrekend, zijn de financiële drempels lager. Ook voor ontwikkelaars is transformatie vaak niet eenvoudig. Het is technisch complex omdat de lay-out van een gebouw niet zomaar past bij woningen, er zijn kostbare ingrepen nodig om iedere woning te voorzien van licht, lucht, water en energie, het is moeilijk om te voldoen aan regels van brandveiligheid en bouwkwaliteit en uiteindelijk is het maar de vraag of ombouw financieel interessant

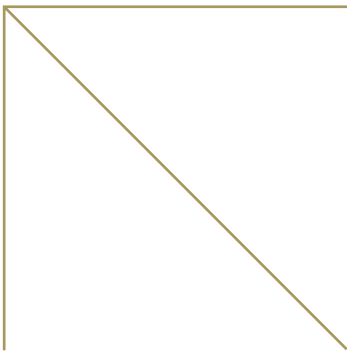
In de GEB-toren zijn per verdieping vier driepersoons-eenheden gemaakt, binnen de bestaande kolommenstructuur. Eén van de drie liften is vervangen door een trappenhuis om voor een tweede vluchtweg te zorgen, naast de grote centrale spiltrap.



GEB-toren, Rotterdam

In 1990 werd het GEB-kantoor aan de Rochussenstraat in Rotterdam door het toenmalige gemeentelijke energiebedrijf afgestoten. Vanwege de markante architectuur wilde de gemeente het gebouw in stand houden en meewerken aan een nieuwe bestemming. De Stichting Studentenhuisvesting Rotterdam (tegenwoordig Stadswonen), op zoek naar binnenstedelijke ruimte voor studentenhuisvesting, zag kansen het pand om te bouwen tot studentenflat. Veel aanwezige elementen leenden zich voor een tweede leven. Niet alleen de draagconstructie van het gebouw, maar ook gevels, trappen en liften. Het gebouw bestaat uit een gedeelte hoogbouw en een gedeelte laagbouw met drie en vijf bouwlagen. In beide delen zijn binnenwanden en plafonds verwijderd en op de oorspronkelijke stramienmaten nieuwe woningscheidende wanden geplaatst. Het laagbouwgedeelte heeft kamers van gemiddeld 30 vierkante meter met eigen keuken en sanitair. Het hoogbouwgedeelte heeft per verdieping tien kamers van gemiddeld 20 vierkante meter en vier gezamenlijke units voor keukens en sanitair. De kamers hebben een voordeur op

gemeenschappelijke gangen die uitkomen op de oorspronkelijke hoofdentree van het gebouw. Bij de transformatie is het uiterlijk van het gebouw gehandhaafd. Er is geen volume toegevoegd en de gevel is onveranderd gebleven. Na de ombouw is het gebouw aangewezen als monument. Het markante gebouw staat in de binnenstad, dicht bij grote onderwijsinstellingen en bij een halte van de metro. Mede daardoor ligt het zeer goed in de markt. De transformatie heeft bovendien een belangrijke impuls gegeven aan upgrading van de buurt.



Na de verbouwing tot studentenkamers ligt de GEB-toren in Rotterdam, mede door zijn ligging nabij onderwijsinstellingen en metro, goed in de markt.

is. Het project Basse Cour in Wageningen laat daarbij zien dat de ene ontwikkelaar de kansen soms net anders beoordeelt dan de andere. Vóór alles moet er een goed plan zijn en een goede reden om een pand te verbouwen. Verder moet de gemeente willen meewerken aan transformatie. Of, zoals bij het Wageningse voorbeeld, erop aandringen.

Doordat zoveel partijen in het spel zijn, verklaart een gebrek aan kennis, gecombineerd met een dosis koudwatervrees waarom er zoveel kantoorruimte leeg blijft staan, terwijl er zoveel woonruimte nodig is. Sinds 1990 zijn niet meer dan 4.500 woningen in leegstaande kantoren gerealiseerd. Meest in de grote steden, met vooral studentenwoningen in Rotterdam en Utrecht. Deze brochure laat zien hoe vragers en aanbieders van leegstaande kantoren, samen met gemeenten de kansen die zich voordoen, optimaal gebruiken.



Leerpunten

- Herontwikkeling is in veel opzichten erg complex. Daarom is succes alleen mogelijk als er een duidelijke reden is om een kantoorgebouw te transformeren.
- Draagvlak bij de gemeente is voor een goed project belangrijk.
- Omwonenden staan er meestal positief tegenover als een leeg kantoorgebouw een nieuwe functie krijgt. Het kan een kwaliteitsimpuls aan een hele buurt geven.
- Een goed uitgevoerde transformatie, die past bij de vraag in de woningmarkt, en gebruik maakt van de specifieke eigenschappen van het pand, kan op langere termijn tot een aanzienlijke waardeverhoging van een pand leiden.



Mismatch op de vastgoedmarkt

Naar schatting een kwart van de leegstaande kantoren is kansrijk voor transformatie. Goed voor 25.000 woningen: een kleine stad. Vooral verouderde kantoorpanden in binnensteden of in woonwijken lenen zich ervoor te worden omgebouwd tot woonruimte. Voor kantoorhoudende bedrijven zijn die panden niet meer interessant; voor woningen des te meer.

Kantorenoverschot

In de afgelopen decennia heeft de werkgelegenheid zich steeds geconcentreerd in kantoorachtige omgevingen. Gemeenten en projectontwikkelaars zijn massaal op die trend ingesprongen. In de negentiger jaren moesten veel plannen voor stedelijke herontwikkeling het hebben van een belangrijk volume kantoren. Maar toen de bouw op volle toeren draaide, viel de vraag terug. Een golfbeweging in de vastgoedmarkt waarbij een aanbodpiek najlt op de vraagpiek is van alle tijden, maar nu lijkt er sprake te zijn van een structureel overschot. Eind 2005 was er een aanbod van 6,3 miljoen vierkante meter kantoorvloer tegen een opname van minder dan 1,6 miljoen vierkante meter in 2005, meldt DTZ Zadelhoff. De leegstand bereikte in 2005 een recordhoogte. Gerekend met gemiddeld één werknemer per twintig vierkante meter, heeft Nederland meer dan 250.000 leegstaande werkplekken. Gezien de demografische ontwikkelingen ligt het niet voor de hand dat die snel worden opgevuld. Zeker niet nu het flexwerken aan populariteit wint. Een deel van de voorraad zal nooit meer als kantoor worden gebruikt. DTZ rekent gebouwen van vóór 1990 die langer dan twee jaar, en gebouwen van na 1990 die langer dan drie jaar leeg staan, tot de structurele, ofwel kansloze leegstand. Vooral oudere kantoren in de stad met een gebrek aan parkeervoorzieningen zijn nauwelijks verhuurbaar. De structurele leegstand is vooral te vinden in de grote steden, maar in toenemende mate ook in gemeenten als Diemen, Nieuwegein en Zoetermeer. Om de kantorenmarkt weer vlot te trekken is het noodzakelijk ruimte aan de voorraad te onttrekken.

Woningnood

Aan de andere kant van het vastgoedspectrum staat de nieuwe woningnood. In Nederland overtreft de vraag naar woningen het aanbod met ongeveer 200.000. Daarbij is het aanbod onvoldoende afgestemd op de vraag. Hierdoor is er weinig doorstroming en kunnen vooral starters, jongeren, kleine huishoudens en senioren nauwelijks aan passende huisvesting komen. Voor huurwoningen zijn er wachtlijsten van meerdere jaren en woningen in de koopsector zijn voor deze groepen vaak te duur. De meeste grote steden kampen met een schrijnend

Het voormalige kantoorpand van uitgeverij Samson in Alphen aan den Rijn is ingrijpend verbouwd tot wooncomplex met 70 appartementen.

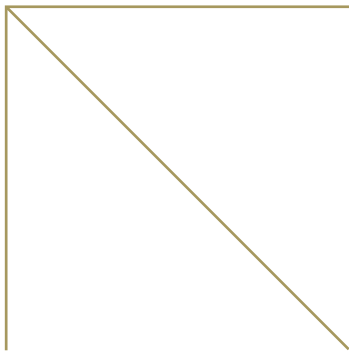
tekort aan studentenkamers en te klein aanbod van woningen voor senioren. Ook voor mensen die iets bijzonders willen, en daar veel geld voor over hebben, is de spoeling vaak dun. Waar behoefte aan is, zijn woningen in een stedelijke omgeving, in de buurt van voorzieningen en dichtbij openbaar vervoer: kleine woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, grote en luxe appartementen in de binnenstad, woonwerkpanden voor jonge ondernemers, woningen voor 'young potentials', atelierwoningen, groepswoningen,...

Na een periode van stagnatie heeft het ministerie van VROM in 2005 nieuwe woningbouwafspraken met de stedelijke regio's gemaakt om het woningtekort terug te dringen. Woningen in leegstaande (kantoor)panden zijn hierin meegenomen.

Kansen voor transformatie

Veel leegstaande kantoren zijn geschikt voor ombouw naar woningen. Met name kantoorpanden in woongebieden en in de binnenstad. Kantoren uit de jaren vijftig en zestig, kantoren met een verjaarde uitstraling en kantoren die per auto moeilijker bereikbaar zijn. Zulke panden zakken als kantoor door de markt, maar zijn vaak bij uitstek geschikt voor transformatie tot woningen. Deze gebouwen hebben vaak grote verdiepingvloeren en een





kolommenstructuur waardoor iedere nieuwe indeling mogelijk is. Ze zijn berekend op een grote vloerbelasting, zodat er op allerlei manieren uitbreidingen mogelijk zijn. De voorbeelden in deze brochure laten dat zien. De omgeving benauwt kantoorhoudende bedrijven, maar is juist aantrekkelijk voor stedelijke woonconsumenten.

Leerpunten

- Kantoorpanden van vóór 1990 die langer dan twee jaar, en gebouwen van na 1990 die langer dan drie jaar leeg staan, worden gerekend tot de structurele, ofwel kansloze leegstand.
- Leegstaande kantoren op de juiste locatie zijn vaak zeer geschikt voor transformatie naar woningen. Technisch is veel mogelijk: verandering van indeling en uitbreiding van volume.
- Als er in de stad aantrekkelijke woonruimte is voor studenten en jongeren, blijven deze 'young potentials' ook na hun studie in de stad.
- In veel binnensteden is vraag naar wonen in het topsegment. Transformatie van karakteristieke kantoorgebouwen kan in die vraag voorzien.

De Stadhouders, Alphen aan den Rijn

Het voormalige kantoorpand van uitgeverij Samson in Alphen aan den Rijn is in 2005 na een grondige verbouwing opgeleverd als wooncomplex met 70 appartementen, voornamelijk voor starters. Het is een project van Giesbers-MaasDijken Ontwikkeling. Het gebouw leende zich goed voor transformatie. De locatie had al een woonbestemming en er was voorzien in een gebouw tot tien bouwlagen, zodat het bestaande volume (zeven bouwlagen) kon worden uitgebreid. De ontwikkeling vergde niet meer dan driekwart jaar. In die periode is het plan uitgewerkt, is het gebouw kadastraal gesplitst en zijn appartementsrechten doorverkocht aan particulieren. Door een zogenaamde 'ABC-constructie' (voor de verbouwing het pand in appartementsrechten splitsen en deze direct leveren aan de uiteindelijke eigenaren) was over de appartementsrechten geen 19 procent btw verschuldigd, maar zes procent overdrachtsbelasting. Het gebouw is volledig gestript en van nieuwe gevels, woningscheidende wanden en inbouwpakketten voorzien. Om te voldoen aan geluidseisen en eisen van brandveiligheid zijn zware dekvloeren aangebracht en verlaagde plafonds met



brandwerende en geluidsisolerende materialen. De appartementen, variërend van 44 tot ruim 100 vierkante meter, zijn aan twee kanten van het gebouw gemaakt, ontsloten via een middengang. Op het oorspronkelijke casco zijn in twee lagen houten maisonnetwoningen gebouwd. De woningen hebben verschillende buitenruimten: de maisonnettes hebben een balkon, sommige woningen beschikken over een dakterras en andere hebben een Frans balkon binnen de gevel met de mogelijkheid om een loggia te creëren.

Transformatie in soorten en maten

In Nederland worden steeds meer woningen aan de voorraad toegevoegd door transformatie van bestaand vastgoed: kerken, verzorgingshuizen, pakhuizen of scholen. De ombouw van kantoren tot woningen ligt, gezien de verhoudingen in de markt voor de hand. Hiermee kan specifiek worden ingespeeld op verschillende segmenten in de woningmarkt of combinaties van functies. De mogelijkheden hangen af van de eigenschappen van het betreffende pand en de omgeving waar het pand staat.

Van kantoor naar studentenflat

Ingegeven door de nijpende woningnood onder studenten in de grote steden, is transformatie van kantoorpanden voor deze doelgroep al snel van de grond gekomen. Met als een vroeg voorbeeld de transformatie van de GEB-toren aan de Rochussenstraat in Rotterdam in 1993: 235 eenheden op 10.000 vierkante meter kantoorvloer. Het project dankt zijn succes aan de uitstraling van het gebouw en aan de nabijheid van de stad: de metro en instituten voor hoger en academisch onderwijs zijn om de hoek.

Van kantoor naar seniorenappartementen

Senioren hebben behoefte aan meer woonruimte in de stad, dichtbij openbaar vervoer en stedelijke voorzieningen. Kantoren hebben daarbij het voordeel dat een gelijkvloerse verscheidenheid aan indelingen is te realiseren. En wat voor een kantoor als doorslaggevend nadeel geldt – beperkte parkeermogelijkheden – is voor seniorenappartementen geen probleem. De realisatie van dit soort projecten brengt in buurten een doorstroming op gang waarbij eengezinswoningen vrijkomen voor (grote) huishoudens.

Van kantoor naar exclusief wonen

Soms heeft een kantoorgebouw extra's die in nieuwbouw niet te realiseren zijn zoals een monumentaal trappenhuis, een bijzondere gevel, een atrium of glas in lood. Zulke extra's kunnen de basis vormen voor exclusieve woonvormen. Een voorbeeld is de herontwikkeling van het voormalige Billitongebouw aan het Couperusplein in Den Haag. Dit pand, gebouwd volgens de architectuur van de Nieuwe Haagse School, is omgevormd tot een woongebouw met dertig zeer luxe appartementen.

Van kantoor naar starterswoningen

De praktijk van transformatie van kantoorpanden is gestart vanuit de uithoeken van de markt: bijzondere doelgroepen, studentenwoningen en exclusieve woningen. Maar kantoorpanden kunnen ook geschikt zijn voor de bouw van starterswoningen. Een voorbeeld hiervan is De Stadhouders in Alphen aan den Rijn

In het Parkhavenkantoor in Rotterdam zijn in 1995 ruim 350 studentenwoningen opgeleverd.

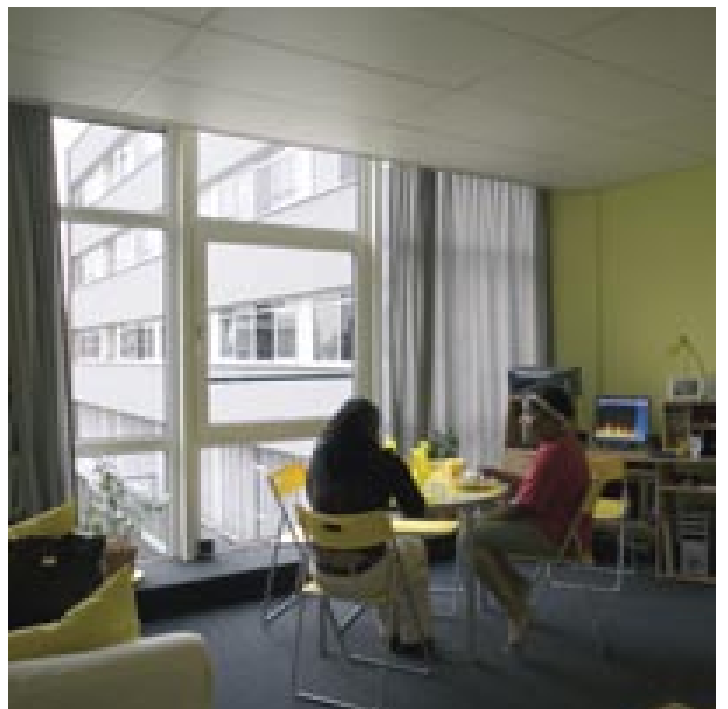
waar appartementen met een gemiddelde v.o.n.-prijs van €179.000 zijn gerealiseerd. Dit project laat ook zien, dat juist een kantoorgebouw daarbij uitnodigt om een vrij grote variatie in afmeting en prijs te realiseren.

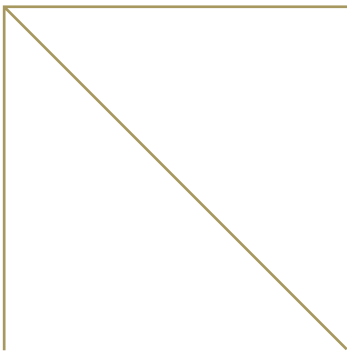
Van kantoor naar functiemix

Transformatie is kostbaar en het is niet altijd mogelijk om met (kleine) appartementen de exploitatie rond te krijgen. Soms biedt een functiemix uitkomst. Zoals de transformatie van het belastinggebouw aan de Puntegaalstraat in Rotterdam: een kantoorgebouw van 26.000 vierkante meter dat is omgebouwd tot 201 woningen, zestien kleine kantoreenheden, 2.500 vierkante meter bedrijfsruimte, vergaderruimten, sportruimte en een parkeergarage.

Tijdelijke transformatie

In afwachting van een nieuwe kantoorfunctie, sloop of definitieve herbestemming kan een leegstaand kantoorgebouw worden bewaakt door een antikraakdienst. Erg productief is dat niet. Een alternatief is de koelhuisconstructie waarbij een pand tijdelijk wordt verhuurd voor een ander gebruik. Dat is mogelijk door gevels, vloeren en trappen intact te laten en binnen dit gegeven met relatief eenvoudige middelen en veel zelfwerkzaamheid





Studentenwoning in het Parkhavenkantoor in Rotterdam.

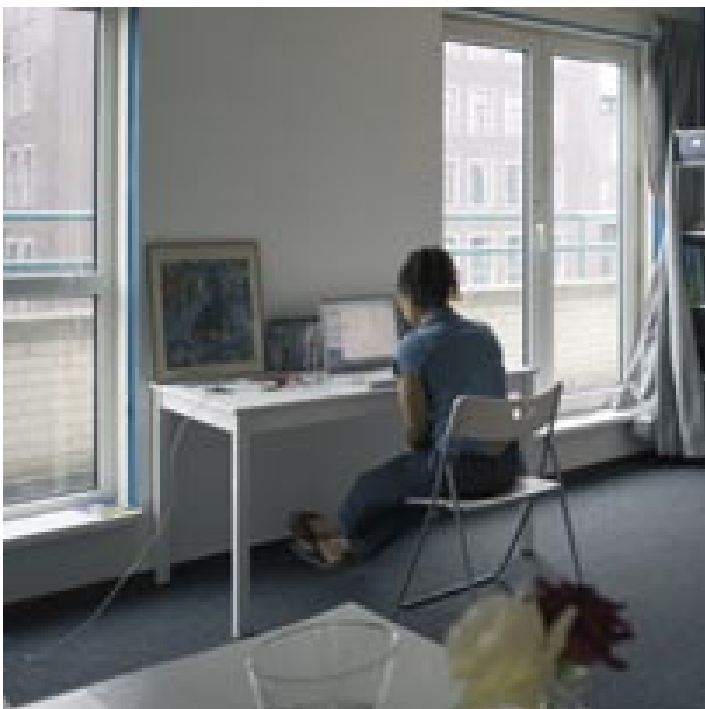
woonruimte te maken. Het kost weinig, is snel te realiseren en alle aangebrachte wijzigingen kunnen later ongedaan worden gemaakt. De Leegstandswet biedt de mogelijkheid om tijdelijke huurcontracten voor een periode van vijf jaar af te sluiten. De Stichting Tijdelijk Wonen heeft in een kantoorgebouw aan de Kanaalweg in Utrecht op deze manier in korte tijd een groot aantal studentenkamers gerealiseerd.

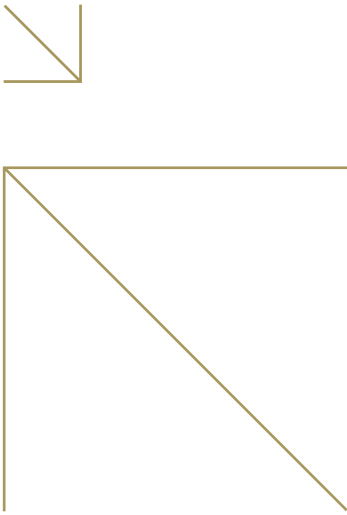
Transformatie van andere objecten

Ook heel veel andere objecten lenen zich voor transformatie in woningen. Vaak dagen bijzondere complexen uit om bijzondere woonvormen te realiseren. Voorbeelden te over: de Ripperdakazerne in Haarlem, de Hutten in Ulft, de gemeentelijke waterleidingsterreinen in Rotterdam en Amsterdam, de Waldeck Pymont-HBS in Den Haag, oude NS-stations overal te lande, pakhuis Sint Job in Rotterdam, de Grote Kerk in Hoorn, klooster De Zeven Zusters in Beek en Donk en de Philipsgebouwen van Strijp S in Eindhoven.

Leerpunten

- Er zijn veel vormen van transformatie mogelijk. Welke vorm de beste is, hangt af van de woningmarkt ter plekke en de kenmerken van een pand.
- Monumentale elementen die een kantoorgebouw status geven, geven ook woningen karakter en cachet.
- Functiemenging kan helpen een project financieel haalbaar te maken.
- Tijdelijke transformatie is een mogelijkheid om een pand voor een bepaalde tijd aan de voorraad te onttrekken. Met zelfwerkzaamheid van bewoners is dat mogelijk.





Parkhaven, het voormalige GEB-kantoor aan de Willem Buytewechstraat in Rotterdam heeft met een dakopbouw over twee lagen een extra oppervlakte van 4.500 m² tot zijn beschikking.



Coolhaveneiland, Rotterdam

In de afgelopen tien jaar is het Coolhaveneiland op de oostelijke punt van de Rotterdamse wijk Delfshaven van kleur verschoten. In de kantorenomgeving zijn 40.000 vierkante meter kantoorvloer en enkele pakhuizen omgevormd tot eenheden waar nu ongeveer duizend jongeren wonen. Ook de havenbebouwing in aanpalende gebieden heeft woon- en werkfuncties gekregen. Belangrijke aanjagers hiervan zijn de transformaties van het Parkhaven-kantoor aan de Willem Buytewechstraat (1995) en het belastingkantoor Puntegale (1999). Beide projecten zijn van Stichting Stadswonen. Het Parkhaven-kantoor is tot op de draagconstructie gesloopt. Alleen de kopgevels en de trappenhuisen bleven intact. Het casco is met twee volwaardige bouwlagen uitgebreid. Bijna de helft van de wooneenheden zijn in dit toegevoegde bouwdeel gerealiseerd. Het monumentale Puntegale is daarentegen aan de buitenkant ongewijzigd gebleven. Van de vele monumentale elementen, zoals een imposant atrium en de enorme verdiepinghoogtes, is goed gebruik gemaakt. Er zijn woningen, kleine kantoren, bedrijfsruimten en ateliers gerealiseerd. Deze mix van functies heeft het project haalbaar gemaakt. Beide projecten passen in een ontwikkeling



waarbij de hele buurt een ander aanzien heeft gekregen. Het is een aantrekkelijke woonbuurt geworden voor 'young potentials' en de creatieve klasse van Rotterdam. Er wonen tientallen meest jonge ondernemers in design, audio/video en vormgeving. De projecten krijgen een vervolg met de nieuwbouw van een woongebouw en de transformatie van een voormalige machinistenschool tot werk- en onderwijsruimte voor de creatieve klasse.

De aanpak van een transformatieproject

Of een leegstaand kantoorgebouw geschikt is voor transformatie, hangt af van de locatie, van de lokale woningmarkt en van het gebouw zelf. Niet zomaar iedere locatie is geschikt voor woonruimte en niet zomaar ieder leegstaand pand is als kantoorgebouw overbodig. Daarnaast is het enthousiasme van initiatiefnemers vaak bepalend voor de kansen. Als duidelijk is dat een kantoorpand zich in principe leent voor transformatie, komt het aan op het maken van een goed plan van aanpak. Slechts op basis van een passend plan, kan de haalbaarheid van een project worden beoordeeld. Aan de hand van zes vragen kan een transformatieproject worden vormgegeven.

1. Is de locatie kansrijk?

Een leegstaand kantoorgebouw in een woongebied of in de binnenstad komt vaak in aanmerking voor transformatie naar woonruimte. Vooral als voorzieningen en haltes van openbaar vervoer dichtbij zijn en als er een levendige omgeving is met (andere) woongebouwen en buurtgroen. Op grond van gegevens over de behoefte aan woningen, kan een initiatiefnemer bepalen voor welke segmenten in de woningmarkt de locatie kansrijk is. Een gebouw op een afgelegen industrieterrein, in een kantorenpark of in het buitengebied kan zich voor transformatie lenen. Voorwaarde is dan wel, dat ook andere panden in de omgeving worden aangepakt. Dan kan een heel gebied van kleur verschieten. Zie bijvoorbeeld het Coolhaveneiland in Rotterdam. Op plekken waar de gemeente werkgelegenheid voorop stelt en op locaties aan de snelweg, is transformatie niet gewenst.

2. Biedt het gebouw mogelijkheden?

Nieuwe panden (jonger dan drie jaar) of recent gerenoveerde panden liggen als kantoor goed in de markt. Ook een kantoor dat minder dan een jaar leeg staat, komt op voorhand niet voor transformatie in aanmerking. Maar panden uit de periode 1960-1980 blijken zich goed voor woningbouw te lenen. Typische voorbeelden zijn het belastingkantoor in Delft, het Parkhavenkantoor op het Coolhaveneiland in Rotterdam, het KPN-kantoor in Utrecht en het uitgeverkantoor in Alphen aan den Rijn. Het zijn relatief grote gebouwen in stedelijk gebied met een gedateerde architectuur en achterstallig onderhoud. Als kantoor zijn deze panden niet courant, maar voor woningen zijn er veel mogelijkheden. Een gebouw dat voor een deel als kantoor wordt gebruikt, is in principe niet geschikt voor transformatie. Maar soms wil een huurder wel verhuizen naar een ander pand, waardoor een volledig gebouw vrijkomt en de betrokken huurder erop vooruit gaat.

3. Zijn betrokkenen enthousiast?

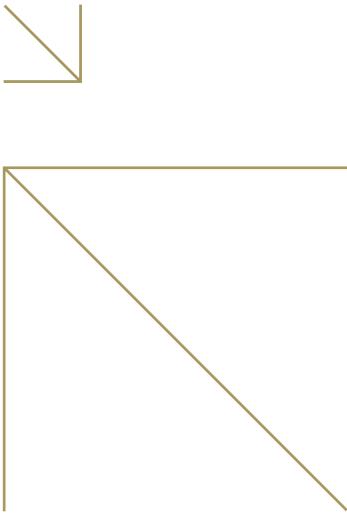
In de praktijk zijn enthousiasme en bereidwilligheid doorslaggevend voor het succes van een project. De eigenaar moet bereid zijn om een pand te verkopen of om zelf te investeren in transformatie. Er is ook een enthousiaste corporatie of ontwikkelaar nodig om een project te laten slagen. De ombouw van de GEB-toren in Rotterdam is een succes geworden, omdat de initiatiefnemer, de Stichting Stadswonen, een dringende reden had om het gebouw te transformeren, namelijk de realisatie van goede woningen voor jongeren en studenten in die omgeving. De ombouw van het Billitongebouw in Den Haag werd een succes omdat de ontwikkelaar mogelijkheden zag voor luxe appartementen. Verder moet de lokale overheid willen meewerken aan het verlenen van een bouwvergunning en, als dat nodig is, aan een bestemmingswijziging of een artikel 19-procedure.

4. Welke functies zijn mogelijk?

De mogelijkheden voor transformatie hangen af van het pand, de locatie en de lokale woningmarkt. Belangrijke gegevens die van invloed zijn, zijn het bestemmingsplan, vervoersstromen in de omgeving, de samenstelling van de bevolking, de vraag naar bepaalde voorzieningen, kadastrale gegevens van het gebouw,

Transformatiepotentie

De afdeling Real Estate and Housing van de faculteit Bouwkunde van de TU Delft heeft een 'transformatiepotentiemeter' ontwikkeld: een protocol waarmee snel een betrouwbare inschatting van de haalbaarheid van transformatie kan worden bepaald. Het protocol bestaat uit een quickscan, een haalbaarheidsanalyse en een checklist. De quickscan filtert panden uit waar transformatie bij voorbaat kansloos is. Daarna geeft de haalbaarheidsanalyse meer zicht op doelgroepen, kosten en opbrengsten bij panden waar transformatie in principe mogelijk is. De checklist is vervolgens een hulpmiddel om risicofactoren qua locatie en gebouw te inventariseren. Hoe minder risicofactoren hoe groter de kans op een succesvol project. Meer informatie: transformatie@tudelft.nl



Het statige pand Basse Cour in Wageningen telt na grondige renovatie en functiewijziging 24 koopappartementen. Een mooie entreehal is typisch een extra kwaliteit van dit monument.



de huurprijs en bouwtechnische gegevens. Op grond van een verkenning van deze gegevens is een keuze voor de meest geschikte functie of mix van functies mogelijk.

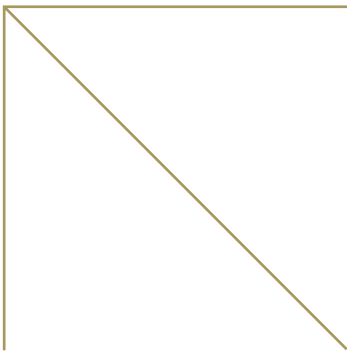
Zo leende het Billitongebouw in Den Haag zich voor zeer luxe appartementen: in het hart van de stad zijn dergelijke woningen nauwelijks verkrijgbaar, terwijl er veel vraag naar is. Het voorbeeld laat zien hoe belangrijk het is om de mogelijkheden van een gebouw en de mogelijkheden die de locatie biedt, precies op elkaar af te stemmen. Soms bieden een gebouw en de omgeving waarin het staat kansen voor een combinatie van functies, zoals het Rotterdamse project Puntegale.

5. Welke ingrepen zijn nodig?

De hoeveelheid en typen ingrepen hangen erg af van het bestaande pand. Waar zitten de leidingkokers, waar kunnen sanitaire ruimtes worden geplaatst en is er voldoende vrije hoogte om leidingen in een verhoogde vloer of achter een verlaagd plafond weg te leiden? Vaak biedt een pand voldoende constructieve sterkte om één of twee bouwlagen toe te voegen. Ook de kwaliteit van diverse elementen speelt een belangrijke rol. Soms is het mogelijk veel onderdelen van een gebouw te handhaven. Dat bespaart niet alleen kosten; een pand kan daardoor ook veel van

Leerpunten

- Een kantoorgebouw is berekend op een grote vloerbelasting. Daardoor kan vaak een extra verdieping worden gebouwd. Dat kan een project haalbaar maken.
- Soms is transformatie haalbaar te maken door meer componenten van het oude gebouw in zijn geheel te gebruiken.
- Afhankelijk van de locatie en het gebouw kunnen woonfuncties worden gecombineerd met commerciële functies.



zijn oorspronkelijke karakter behouden. Zie de GEB-toren in Rotterdam. Na transformatie heeft het gebouw een monumentale status gekregen. In andere situaties is het aantrekkelijker een pand tot op het casco te strippen, bijvoorbeeld wanneer veel bouwkundige onderdelen aan het eind van hun levensduur zijn en wanneer het gebouw geen bijzondere architectonische waarde heeft. Jongere kantoorgebouwen met kolommen en vloeren kennen over het algemeen vliesgevels die relatief eenvoudig te wijzigen of te vervangen zijn om zo het gebouw een nieuw uiterlijk te geven. Het voordeel van deze aanpak is, dat vrijwel iedere nieuwe indeling mogelijk is. Slechts de stramienmaten tussen de kolommen dicteren de maatvoering van de woningen. Een voorbeeld hiervan is de transformatie van het voormalige belastingkantoor in Delft. Alles is er verwijderd, tot vlakke vloeren, kolommen en stijpunten overbleven. De gevel heeft nieuwe puien gekregen die voldoen aan hedendaagse akoestische en thermische eisen en die het gebouw een modernere uitstraling hebben gegeven.

6. Welke indeling is gewenst?

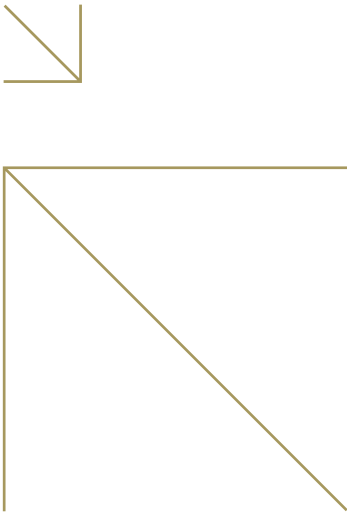
Wanneer bekend is welke functies er in het pand komen en welke bouwtechnische ingrepen daarvoor noodzakelijk zijn, kan een vlekkenplan worden gemaakt waarin de gekozen functies een plek krijgen. Dat vlekkenplan vormt het uitgangspunt voor een eerste financiële doorrekening. Daarmee kunnen eventuele kostenbesparingen in beeld komen. Bijvoorbeeld door slim gebruik te maken van gebouwkenmerken of door extra volume te realiseren. Soms zijn er mogelijkheden voor commerciële functies in een plint. Door systematisch en in verschillende stappen van grof naar fijn alle mogelijkheden na te lopen, is het mogelijk de kansen tot herbestemming goed te beoordelen.

Dankzij een kolommenstructuur zijn veel kantoorgebouwen eenvoudig opnieuw in te delen. Hier de verbouwing van het monumentale pand 'Puntegale' in Rotterdam, dat aan de buitenkant ongewijzigd bleef.



De Rijksgebouwendienst als aandrijver

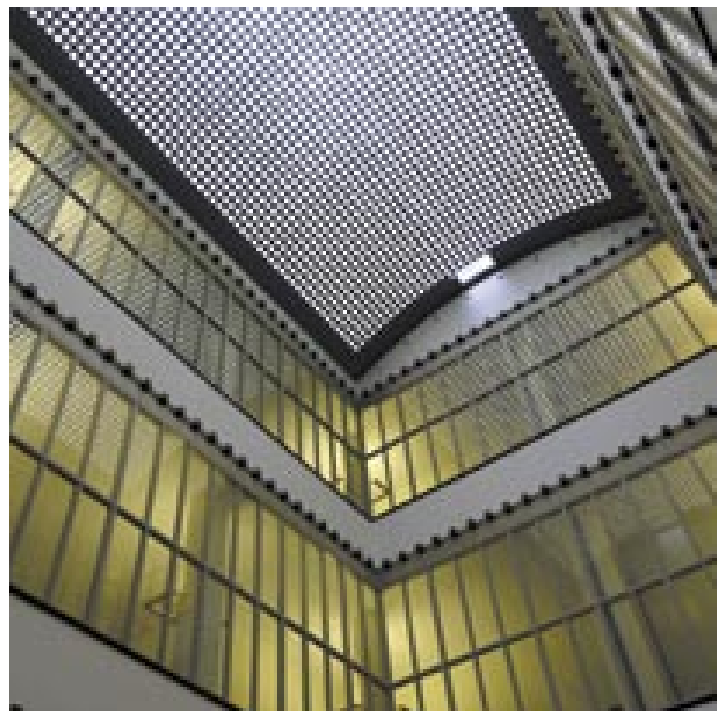
Van alle rijksgebouwen stond in 2005 gemiddeld 3,2 procent leeg. De leegstand is kleiner dan in de marktsector, maar neemt niettemin toe. Een deel van de overtollige rijksgebouwen heeft een kantoorfunctie waarvoor weinig tot geen vraag is. In sommige gevallen is herbestemming mogelijk, bijvoorbeeld tot woonruimte. De Rijksgebouwendienst wil die mogelijkheden verder uitwerken en ontwikkelt hiervoor een procedure. Hierbij wordt samengewerkt met de betrokken gemeenten en de Dienst Domeinen van het ministerie van Financiën die verantwoordelijk is voor verkoop van gebouwen en grond. Bij vijf proefprojecten wordt een traject van herbestemming doorlopen: de voormalige rechtbank te Roermond, het kantoor van de Belastingdienst te Haarlem, het voormalige rijkskantoor te Middelburg, het kantoor van het Centraal Bureau Statistiek te Leidschendam-Voorburg en de voormalige penitentiaire inrichting te Hoorn. Meer informatie: Rijksgebouwendienst, remco.geerligts@minvrom.nl



De vide in Puntegale, Rotterdam biedt licht en allure.

Transformatie belastinggebouw Haarlem

Het kantoor van de Belastingdienst in Haarlem komt in 2006 leeg te staan. De Rijksgebouwendienst (RGD), economisch eigenaar van het 16.500 vierkante meter grote pand heeft in samenwerking met de Dienst Domeinen gezocht naar een nieuwe gebruiker. Die werd niet gevonden. Bovendien werden de kansen op verhuur aan een marktpartij laag ingeschat. Normaal wordt in zo'n situatie het pand openbaar verkocht. Hier is van die procedure afgeweken. De RGD brengt de kansen voor transformatie in beeld. Zo wil de dienst bijdragen aan de doelstelling van VROM om meer woningen in leegstaande kantoorpanden te realiseren. Het pand staat in Schalkwijk, een prioriteitswijk van het Grotestedenbeleid. Een transformatie kan bovendien een impuls geven aan herstructurering van deze wijk. De mogelijkheden voor transformatie worden in overleg met de gemeente Haarlem en de Rijksbouwmeester verder uitgewerkt. De maatschappelijke meerwaarde speelt een belangrijke rol bij de te maken keuzes. Meer informatie: Rijksgebouwendienst, edwin.blijie@minvrom.nl



Belastingkantoor, Delft

Het zestiger jaren belastingkantoor aan het Westplantsoen in Delft is in de jaren negentig leeg komen te staan. Stichting DUWO, een corporatie met ongeveer 15.000 studentenwoningen, heeft op verzoek van de toenmalige eigenaar en de TU Delft het gebouw geschikt gemaakt voor studentenhuisvesting. Voor de transformatie is het gebouw geheel gestript. Er is een nieuwe gevel gemaakt met metalen isolatieplaten, paarse baksteen en stalen aangehangen balkons. Het volume van het gebouw is met een vierde verdieping uitgebreid. Daarnaast is ook het voormalige souterrain als woonverdieping ingericht. Dat kon door het leidingverloop aan te passen en brandwerende coatings te gebruiken. Zodoende was er geen verlaagd plafond nodig en kreeg het souterrain voldoende hoogte. Met behulp van metalstud-wanden zijn in het gebouw driekamerwoningen gerealiseerd die per woning zijn verdeeld in twee studentenkamers met gedeelde keuken en sanitair. De appartementen komen uit op een gemeenschappelijke gang en ruime entrees. Per appartement hebben de twee bewoners een gezamenlijk contract. Door deze vorm is er sprake van zelfstandige

woonruimte en kunnen de bewoners in aanmerking komen voor huursubsidie. Bij onzelfstandige woonruimte kan dat niet. In 1999 is het gebouw als woongebouw opgeleverd, bestaande uit 45 appartementen, verdeeld over 90 studentenkamers. Het pand ligt goed in de markt: sinds de oplevering zijn de kamers onafgebroken verhuurd geweest. De kwaliteit van de kamers en de relatieve kleinschaligheid van het project zijn belangrijke pluspunten.

Regelgeving en financiën

Bij functieverandering gelden verschillende regels en randvoorwaarden ten aanzien van bouw, bestemming en fiscaliteit. Binnen die regels en randvoorwaarden is veel mogelijk. En wanneer ze vanaf het begin worden meegenomen bij de ontwikkeling van een transformatieplan, staan ze nieuwe functies niet in de weg. Bij de gerealiseerde projecten worden de beschikbare instrumenten creatief gecombineerd.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is vastgelegd voor welke functies een locatie is bedoeld. Kantoren en woningen zijn daarin onderscheiden bestemmingen zodat in de meeste gevallen voor transformatie een wijziging nodig is. Bij de tijdelijke transformatie van het KPN-kantoor aan de Kanaalweg in Utrecht is daarvoor gebruikgemaakt van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De tijdelijke herbestemming is voor maximaal vijf jaar toegestaan. Gaat het om een definitieve herbestemming, dan is vrijstelling nodig op basis van artikel 19 van de WRO. Omwonenden hebben inspraak, kunnen bezwaar maken, om schorsing vragen en in beroep gaan. Bij veel projecten leidt een plan voor herbestemming overigens niet tot lange procedures. Het gebouw staat er toch al en meestal zijn omwonenden blij dat er iets tegen de leegstand wordt gedaan.

Bij de herontwikkeling van het Billitongebouw aan het Louis Couperusplein in Den Haag, zijn de kenmerkende architectonische details van de Nieuwe Haagse School zoveel mogelijk in stand gehouden.

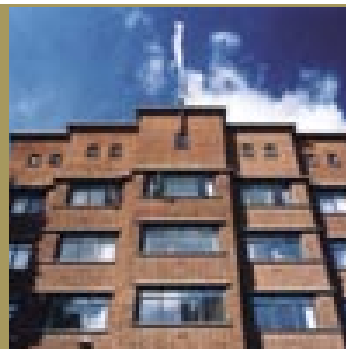
Wanneer ook de gemeente bereidwillig is aan het project mee te werken, verloopt een procedure meestal zonder problemen. Gemeenten kunnen in hun bestemmingsplan overigens kiezen voor flexibiliteit van bestemmingen zodat op één locatie meerdere functies mogelijk zijn. Om die reden was transformatie van De Stadhouders in Alphen aan den Rijn zonder wijziging van het bestemmingsplan mogelijk.

Bouwbesluit

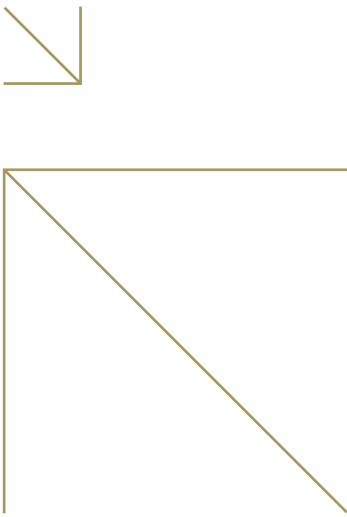
Gemeenten toetsen conform het Bouwbesluit van 2003 of gebouwen geschikt zijn voor bewoning op grond van eisen van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. In een gebouw waar mensen wonen zijn vooral de eisen voor brandveiligheid strenger dan in kantoren. De gemeente toetst een functieverandering allereerst aan het Bouwbesluit bestaande bouw. Vervolgens moeten alle verplichte en vrijwillige wijzigingen aan een pand in principe voldoen aan de nieuwbouweisen voor woningen. Daarbij kan de gemeente op bepaalde punten vrijstelling verlenen, tot maximaal het niveau bestaande bouw. Voorziet het bouwbesluit niet in een niveau bestaande bouw, dan kan ontheffing worden verleend tot het rechtens verkregen niveau. Dat niveau is af te leiden uit de eerder verleende bouwvergunning.

Billitongebouw, Den Haag

Het voormalige hoofdkantoor van de firma Billiton in hartje Den Haag is omgevormd tot een woongebouw met 29 appartementen en drie penthouses in het topsegment. Het gebouw is in 1938 gerealiseerd naar ontwerp van de architecten Brandes en Sangster, exponenten van de Nieuwe Haagse School. Kenmerkend zijn verspringende geveldelen, massieve rode baksteen en grijze, horizontale betonnen banden. Het gebouw heeft een voor zijn tijd innovatieve draagstructuur van kolommen en balken. Van uitzonderlijke klasse is het centrale trappenhuis: een marmeren wenteltrap, glas-in-lood en een sierlijke aluminium trapeuning. In de jaren negentig is het pand verworven door Van Hoogevest Ontwikkeling. Deze heeft het kadastraal gesplitst en een nieuwe functie gegeven: wonen in het topsegment. Bij de herontwikkeling zijn de karakteristieke elementen zoveel mogelijk in stand gehouden. De voorgevel is onveranderd ook al zijn de originele stalen kozijnen vervangen door exacte kopieën van aluminium en voorzien van isolatieglas. De achtergevel is in de stijl van de Haagse School uitgebreid met balkons: gedeeltelijk als loggia binnen de gevel,



gedeeltelijk uitkragend buiten de gevel en voorzien van een geprotonceerde bakstenen borstwering. Het gebouw is verdeeld in segmenten van gemiddeld vier bij zestien meter. Door deze te schakelen zijn appartementen gerealiseerd variërend in grootte van 110 tot meer dan 350 vierkante meter. De indeling is vervolgens in overleg met de kopers gerealiseerd. De afwerking van de woningen ligt op een zeer hoog niveau.



Het trappenhuis geeft het Billitongebouw extra cachet.

Lokale regelgeving

Naast het Bouwbesluit speelt ook lokale regelgeving een rol, zoals de gemeentelijke Bouwverordening en eisen ten aanzien van brandwerendheid, vluchtwegen en brandpreventie. Wanneer het pand een monument is, gelden naast de eisen van het Bouwbesluit ook de eisen op basis van de Monumentenwet 1988, dan wel de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Als op grond hiervan een vergunning voor de transformatie is verkregen, dan zijn uitsluitend de aan de monumentenvergunning verbonden voorwaarden van toepassing in geval deze voorschriften afwijken van de voorschriften uit het Bouwbesluit.

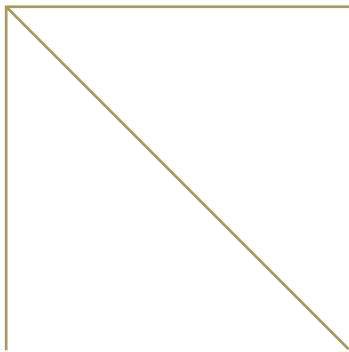
Overdrachtsbelasting en btw

De levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak is in principe volledig belast met 19 procent btw. Dat geldt ook wanneer er sprake is van een ingrijpende verbouwing waarbij de functie van een gebouw ingrijpend wijzigt. Bij transformatie van een kantoor naar woonbestemming is de kans groot dat dit aan de orde is. De levering is dan vrijgesteld van overdrachtsbelasting (vrij op naam). Andersom ligt het bij de levering van appartementsrechten. Die is vrijgesteld van btw, maar belast met zes procent overdrachtsbelasting.

Leerpunten

- De WRO biedt de mogelijkheid om flexibiliteit van bestemmingen in het bestemmingsplan op te nemen.
- Als het bestemmingsplan niet voorziet in woonruimte, moet voor tijdelijke herbestemming een artikel 17-procedure worden doorlopen. Voor permanente herbestemming is een artikel 19-procedure nodig.
- Herontwikkeling van bestaand vastgoed leidt niet snel tot bezwaren van omwonenden. Het gebouw staat er immers toch al. Herontwikkeling kan daardoor snel gaan.
- Bij functieverandering gelden de eisen uit het Bouwbesluit conform bestaande bouw. Bij ingrijpende bouwkundige veranderingen gelden de eisen nieuwbouw.
- Bij hergebruik van monumenten geldt de Monumentenwet.





Links de oude situatie op de begane grond van Basse Cour, Wageningen. De nieuwe begane grond (rechts) kent vier appartementen (van circa 100m²) en midden in het gebouw bergingen en trappenhuizen.

Rekenvoorbeeld

	Bruto koopsom per appartement		Belasting	Netto rendement
Niet splitsen				
Totaal	€150.000	19%	€23.950	€126.050
Wel splitsen				
Appartementsrecht	€ 75.000	6%	€ 4.246	€ 70.754
Bouwkosten	€ 75.000	19%	€11.975	€ 63.025
Totaal	€150.000		€16.221	€133.779
Fiscaal voordeel per appartement als gevolg van splitsing (houd rekening met lopende herzieningstermijnen en de zes maandentermijn)				€ 7.729

Bij transformatie kan de ontwikkelaar een deel van de transactie uit de btw-sfeer halen en onder de overdrachtsbelasting brengen. Dat is mogelijk door voorafgaand aan de verbouwing het pand in appartementsrechten te splitsen en deze direct te leveren aan de uiteindelijke eigenaren van de woningen (ABC-constructie). Een deel van de transactie is dan belast met zes procent overdrachtsbelasting terwijl het hoge btw-tarief alleen is verschuldigd over de verbouwkosten. Dus eerst transporteren (overdrachtsbelasting) en vervolgens slopen en bouwen (btw). Het is verstandig om vooraf met de belastingsinspecteur af te stemmen met welke breukdelen de splitsing wordt uitgevoerd. Om dubbele overdrachtsbelasting te voorkomen, moet de ontwikkelaar er bovendien voor zorgen dat het transport van de appartementsrechten binnen zes maanden na verwerving van het kantoorpand plaatsvindt. Overigens zal, om dubbele overdrachtsbelasting te voorkomen, de belegger het pand langer in eigendom moeten willen houden. Ook hier zijn kosten mee gemoeid.

Stimulering van woningbouw

Voor de periode 2005-2010 zijn door het ministerie van VROM overeenkomsten gesloten over de woningbouwprogramma's in twintig stedelijke regio's, met in totaal ruim 200 gemeenten.



Koopappartement in Basse Cour, Wageningen.

Het gaat om bijna 400.000 woningen, waarvan minimaal 25.000 anders dan door nieuwbouw. VROM beschouwt woningen die worden gerealiseerd door transformatie van kantoorpanden als onderdeel van die afspraken en de hierdoor gerealiseerde woningen tellen dus evengoed mee voor uitkeringen op grond van het Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS 2005-2010). Naast deze reguliere stimuleringsbijdrage kunnen gemeenten laagrentende leningen bieden als zij deelnemen aan het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Projecten die nodig zijn voor een versnelling van de herstructurering in de 56 prioriteitswijken van het Grotestedenbeleid, kunnen daarnaast in aanmerking komen voor een bijdrage vanuit het Impulsbudget voor de stedelijke vernieuwing (voorheen IPSV-budget).

Huursubsidie

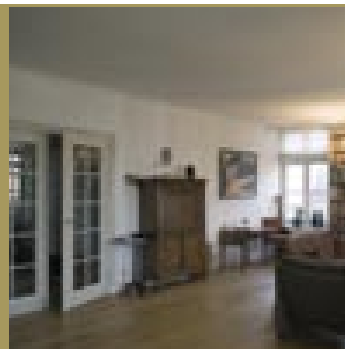
Bij onzelfstandige woonruimte komen bewoners niet in aanmerking voor huursubsidie. Bij zelfstandige woonruimte wel. Bij de ombouw van het belastingkantoor in Delft is zelfstandige woonruimte gerealiseerd, waarbij per appartement twee bewoners een gezamenlijk contract hebben. De bewoners delen sanitair en entree, maar omdat er slechts één contract is, kunnen zij toch huursubsidie aanvragen.

Leerpunten

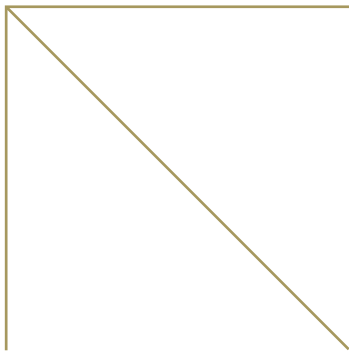
- Een ABC-constructie, waarbij appartementsrechten direct na verwerving worden doorverkocht aan particulieren, kan geld besparen omdat over een deel van de kosten niet het hoge btw-tarief, maar het lagere tarief voor de overdrachtsbelasting is verschuldigd.
- Woningbouw in kantoren kan in aanmerking komen voor bijdragen via BLS, SVn-lening en mogelijk ISV-impulsbudget.
- Er zijn fiscale mogelijkheden voor verrekening van winst en verlies voor inkomstenbelasting, voor milieu-investeringsaftrek en groen beleggen.
- Bij onzelfstandige woonruimte (studentenkamers) kunnen de bewoners geen huursubsidie krijgen. Door kamers te koppelen tot grotere zelfstandige woningen kunnen zij daar wel voor in aanmerking komen.

Basse Cour, Wageningen

'Basse Cour' betekent letterlijk 'diepe hof': een gebouw dat niet in de rooilijn staat, maar terugligt en vrije ruimte voor zich heeft. Het geeft het vroegere hoofdgebouw van de LU Wageningen een statige uitstraling. Basse Cour, bestaande uit vier kolossale herenhuizen, is in 1750 gebouwd door baron Torck Van Rozendael. In 1880 is het door de LU betrokken en meer dan een eeuw later uitgewoond achtergelaten. In 1995 schatte de toenmalige eigenaar, Wilma Vastgoed, de kosten voor renovatie aanzienlijk hoger in dan de baten. Men wilde het gebouw daarom slopen om, aansluitend op aanpalende projecten, iets nieuws te maken. De gemeente dacht daar anders over en wilde het gemeentelijke monument behouden. De partijen kwamen er niet uit. Projectontwikkelaar Roelofs & Haase zag het project wél zitten en zag kansen om het pand te renoveren en er appartementen in te bouwen. Het bureau Harmonische Architectuur slaagde er vervolgens in hiervoor een haalbaar plan te maken. Roelofs & Haase had vertrouwen in het plan en kocht het gebouw op risico. Met de gemeente was de afspraak gemaakt, dat de ontwikkelaar de verbouw



zou realiseren zonder rekening te houden met een voorverkoop-score. Met behoud van het casco, de gevels en zoveel mogelijk details zijn 24 appartementen gerealiseerd. In aansluiting op de stijl van de achttiende-eeuwse architectuur zijn balkons aangehangen. Het interieur is ingrijpend vernieuwd, maar wel in stijl: houten kozijnen, paneeldeuren, sierlijsten,... De residentiële sfeer is daardoor in stand gehouden. Die geeft de appartementen cachet. Al voor oplevering waren bijna alle appartementen verkocht.



Basse Cour in Wageningen was lange tijd in gebruik bij de Landbouw Universiteit Wageningen. In aansluiting op de originele bouwstijl van de achttiende eeuw zijn tijdens de functiewijziging onder meer balkons aangehangen.



Aanvullende stimuleringsmaatregelen

Voor onder meer stuc- en schilderwerk in gebouwen ouder dan vijftien jaar geldt overigens het (lage) btw-tarief van zes procent. Dit is een tijdelijke maatregel waarmee de overheid meer arbeidsplaatsen in arbeidsintensieve sectoren wil bevorderen. Voor wijkontwikkelingsmaatschappijen is vrijstelling van overdrachtsbelasting mogelijk. Dit is een fiscale faciliteit die is bedoeld om de stedelijke vernieuwing te bevorderen. Deze vrijstelling geldt bij inbreng van vastgoed in de wijkontwikkelingsmaatschappij. Het plan om kantoren te verbouwen moet dan wel onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad goedgekeurd herstructureringsplan.

Milieumaatregelen

Bij transformatie van een kantoorgebouw kunnen particuliere beleggers en ontwikkelaars de kosten binnen een bepaalde periode verrekenen met de winst op andere projecten in dezelfde portefeuille. Bovendien kunnen zij in aanmerking komen voor milieu-investeringsaftrek. Deze aftrek is van toepassing als de investeringen een bovengemiddeld kwaliteitsniveau hebben, zoals investeringen in duurzame goederen. Het bedrag van de aftrek wordt in mindering gebracht op de inkomsten- en/of

vennootschapsbelasting. Voor sommige investeringen zijn laagrentende leningen in het kader van groen beleggen mogelijk. Ook corporaties kunnen daarvan gebruik maken. Deze leningen worden fiscaal bevorderd en daardoor goedkoop gehouden.

De toekomst van transformatie

Kantoorwerk zal in ons land altijd wel een groot aandeel van het totale arbeidsproces voor z'n rekening nemen. Maar hét kantoorwerk bestaat niet. Er zijn steeds meer verschillende werkvormen die elkaar afwisselen. De toenemende dynamiek heeft consequenties voor het vastgoed. Transformatie komt vaker voor en in nieuwbouw is meer flexibiliteit nodig.

Steeds meer transformaties

In Nederland worden steeds meer woningen aan de voorraad toegevoegd door transformatie van vastgoed dat zijn oorspronkelijke functie heeft verloren. Voor een deel gaat het om kantoren, maar daarnaast ook om kerken, pakhuizen, kloosters, scholen, kazernes et cetera. Uit cijfers van het CBS blijkt, dat in 2000 circa vierduizend woningen op die manier aan de voorraad werden toegevoegd; in 2005 was dat aantal bijna verdubbeld. Steeds meer mensen willen in de stad wonen en kiezen daarbij voor een niet-traditionele woonvorm. Bovendien vinden steeds meer mensen het belangrijk om bestaand vastgoed met z'n architectonische en culturele waarde te behouden. De cijfers onderstrepen deze trends.

Veranderende werkomgevingen

In het kantoor van de 21e eeuw is informatie tijd- en plaats-onafhankelijk. Moderne informatie- en communicatietechnieken zorgen ervoor dat iedereen overal en op elk moment kan werken. Voor verschillende werksoorten zijn verschillende werkplekken nodig, variërend van dynamisch naar rustig: flexplekken en vrij indeelbare werkruimtes met verschillende sferen. Bovendien wordt de traditionele scheiding tussen woning en werkplek minder rigide. De toegevoegde waarde van een kantoorgebouw bestaat er niet in, dat er werkplekken zijn met een bureau en een computeraansluiting, maar dat samenwerking wordt bevorderd. Tegelijk neemt ook de economische dynamiek toe. Om internationaal concurrerend te zijn, moeten bedrijven alert op kansen inspelen. Deze trends betekenen dat werkomgevingen zich snel moeten kunnen aanpassen aan veranderende bedrijfsactiviteiten. Bedrijven moeten snel kunnen groeien, krimpen en samenwerkingsstructuren moeten gemakkelijk kunnen veranderen. Het gebruikelijke cellenkantoor met vaste stramienmaten van 1.80 meter past nauwelijks bij dat toekomstbeeld.

Het flexkantoor

Het kantoor van de toekomst vraagt om kwaliteit, variatie en vooral flexibiliteit. In tegenstelling tot vroeger veranderen gebouwen in een mensenleven gemakkelijk enkele malen.

De indeling moet kunnen veranderen zodra werkprocessen daarom vragen. En de functie van een gebouw moet kunnen veranderen zodra een bedrijf groeit of krimpt. Wil een gebouw toekomstwaarde hebben, dan moet het zonder kapitaalvernietiging kunnen worden omgebouwd. Door overmaat in ruimte en constructie in te bouwen, heeft een gebouw speelruimte voor toekomstige ontwikkelingen. Architectuur speelt daarbij ook een belangrijke rol. Een mooi gebouw wordt minder snel gesloopt. Mensen hechten zich aan gebouwen met een bijzondere architectuur. Een dubbele gevel is een veelbelovend nieuw concept dat het mogelijk maakt expressieve gevels voor flexibele gebouwen te ontwikkelen.

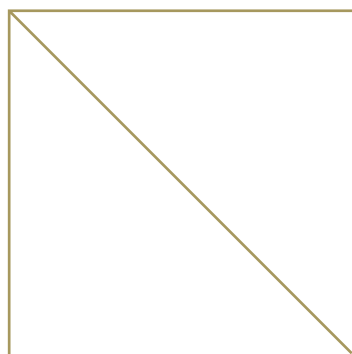
Het is overigens niet zo dat een gebouw per definitie alle mogelijke functies moet kunnen opnemen. Het is verstandig om een 'functionele bandbreedte' vast te stellen: welke functies moet het gebouw wel en niet kunnen opnemen? Het casco van zo'n gebouw laat daarna van alles toe. Het inbouwpakket met installaties wordt aangepast aan de gewenste functie. Dat inbouwpakket staat los van het casco en is demontabel. Voor transformatie blijft het gebouw staan en wordt het inbouwpakket zonder hak- en breekwerk aangepast.

Bestemmingsplannen

Van gemeenten vraagt deze benadering om bestemmingsplannen die flexibiliteit toelaten: bestemmingsplannen waarin een mix van wonen en werken wordt aangewezen. In toekomstige wijken zijn wonen en werken meer gemengd, waarbij er voldoende werkplekken zijn in kleine kantoren die bovendien makkelijk zijn om te bouwen tot woningen. Uiteraard is er in dergelijke woonwerkwijken geen plek voor bedrijven in de zwaardere milieuklassen, maar wel voor uiteenlopende dienstenfuncties en creatieve bedrijvigheid. Dergelijke bestemmingen zitten elkaar in de praktijk niet in de weg, waardoor er dus ook geen reden is die in een bestemmingsplan te onderscheiden. Als dat zo geregeld is, dan is het ook zonder al te veel papierwerk mogelijk om van een kantoor woonruimte of woonwerkruimte te maken. En later wellicht vice versa.

Ziekenhuizen als voorbeeld

In de ziekenhuissector is een hoge mate van flexibiliteit al langere tijd een issue. Beddenkamers moeten eenvoudig kunnen worden omgebouwd tot kantoorkamers. Behandelkamers tot wachtruimte. Nieuwe ziekenhuizen zoals het Erasmus Medisch Centrum in Rotterdam, het Reinier de Graafgasthuis in Delft en het Martini-ziekenhuis in Groningen worden op grond van deze uitgangs-



punten ontworpen. Stramienmaten en verdiepingshoogtes zijn geschikt voor meerdere functies. Installatietechniek en riolering worden demontabel in speciale vloersystemen ondergebracht, binnenwanden worden opgebouwd uit een reeks standaard voorzetwanden compleet met sanitair, een brandhaspel of elektra. Alles plug and play. De ziekenhuissector kan daarmee model staan voor de kantorensector van de toekomst.

Jongeren kwamen in aanmerking voor een kamer in het voormalige KPN-kantoor in Utrecht als zij minimaal 64 uur zouden investeren om het kantoor bewoonbaar te maken.



KPN-kantoor, Utrecht

Het voormalige KPN-kantoor aan de Kanaalweg in Utrecht zal worden gesloopt. Niet direct, maar op termijn. De ontwikkelaar van de locatie, Kanalenstaete, heeft het pand voor een periode van drie jaar verhuurd aan de Stichting Tijdelijk Wonen; het eerste jaar tegen uitgestelde betaling. Onder de Leegstandswet en met een beroep op artikel 17 van de Wet op de ruimtelijke ordening kreeg zij toestemming om hier tijdelijke woonruimte te maken. Via de Stichting Jongerenhuisvesting Utrecht (SJHU) zijn gegadigden voor het project geselecteerd. Zij konden in aanmerking komen voor een kamer als zij minimaal 64 uur zouden investeren om het kantoor bewoonbaar te maken: tussenwanden plaatsen en douches en keukenblokken inbouwen. Alleen specialistische werkzaamheden zijn door een aannemer gedaan. De huur is door de zelfwerkzaamheid beperkt tot driekwart van de maximaal redelijke huur zoals die door VROM is vastgesteld. Bijkomend voordeel is dat de zelfwerkzaamheid heeft gezorgd voor een sterke sociale betrokkenheid. Na bewoning kunnen alle veranderingen nagenoeg zonder sporen na te laten, ongedaan worden

gemaakt. In het pand, bijna 5.000 vierkante meter, zijn op deze manier 140 eenheden gemaakt variërend van 11 tot 35 vierkante meter met sanitair per vijf bewoners. Het project is financieel mogelijk gemaakt door een voorfinanciering van €15.000 van ontwikkelaar Timpaan en een laagrentende lening van €250.000 die via de gemeente Utrecht is verstrekt door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn).



De 36 wooneenheden in drie vooroorlogse panden in de Amersfoortse Spoorstraat, zijn sinds de oplevering in 2003 permanent verhuurd.

Spoorstraat, Amersfoort

Van woning naar kantoor en nu weer naar woonruimte. Dat is de geschiedenis van drie vooroorlogse panden aan de Spoorstraat (3 en 7-9) in Amersfoort. Ingericht als kantoor waren de woonhuizen met elkaar verbonden en verdeeld in kantoor kamers. Toen de panden vrijkwamen heeft jongerenhuisvester SSH Utrecht ze aangekocht om, ook in Amersfoort, studentenwoningen te realiseren. De Hogeschool Utrecht had daar om verzocht. SSHU heeft de panden volledig gerenoveerd. De oude inrichting is verwijderd waarna de ruimte is opgedeeld in wooneenheden met gemeenschappelijke keukens en sanitaire voorzieningen en twee zelfstandige woningen. Doordat het hier oorspronkelijk om woonhuizen ging, was dat binnen het geldende bestemmingsplan mogelijk. Wel moest er aan strenge brandveiligheidseisen worden voldaan om een gebruiksvergunning te kunnen krijgen. Zo moest een kostbare brandmeldinstallatie met doormelding worden aangebracht. Voor de verbouwing is een efficiënte plattegrond gemaakt, zodat de kamers vrij groot konden worden: de kleinste meet 14 en de grootste 28 vierkante meter. De kamers zijn groter

en daardoor duurder) dan de richtlijnen van de gemeente aangeven. Een deel van de subsidie voor de realisatie van studentenwoningen is daardoor onzeker. De woningen liggen goed in de markt. Het aantal studenten in Amersfoort neemt sterk toe en het project ligt midden in een woonwijk dicht bij het centrum en alle voorzieningen. Sinds de oplevering in 2003 zijn alle kamers verhuurd geweest.

Transformatieplatform Wonen in Kantoren

Het Transformatieplatform Wonen in Kantoren is een netwerk van praktijkdeskundigen. Het is een initiatief van Stichting Stadswonen, TU Delft en SEV. De leden van het netwerk komen regelmatig bijeen om hun tanden te zetten in een concrete casus. Zij zijn gedreven door de noodzaak om te komen tot spannende woonmilieus en kleinschalige (starters)bedrijfsruimtes in getransformeerde kantoorgebouwen. Veel kantoren bieden juist kansen voor deze 'creatieve klasse'. Het platform wil een aanjaagfunctie en een vertrouwenspositie vervullen naar ontwikkelende en verkopende partijen. Doel is om daarmee een brug te slaan tussen de wereld van bedrijfsvastgoed en de woningbouwwereld.

Het Transformatieplatform maakt daarvoor gebruik van aansprekende werkvormen als masterclasses en werk-ateliers. Zo groeit de actuele kennis van financiën, wonen, bouwtechniek, regelgeving, fiscaliteit en vastgoedmarkt. Met die kennis wil het Transformatieplatform nieuwe wervende woonmilieus in afgeschreven kantoren creëren en concrete projecten helpen realiseren.

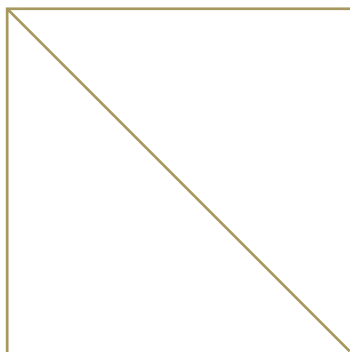
Meer informatie bij SEV Realisatie, de heer H. Vos (vos@sev-realisatie.nl).



Transformatie in Nederland

De ervaringen met de door de TU Delft ontwikkelde transformatiemeter en de resultaten van afstudeeronderzoek naar transformatie, aangevuld met nieuw onderzoek en expertise van diverse partijen, worden gebundeld in een boek getiteld *Transformatie in Nederland*. Dit boek geeft een overzicht van transformatieprojecten van de laatste jaren met documentatie en een analyse van circa vijftien projecten. Verder gaat het boek in op de resultaten uit onderzoek, visies van experts, architectonische aspecten, stedelijke aspecten, techniek, financieel-economische aspecten en instrumenten ter ondersteuning van de besluitvorming. Het boek zal in de loop van 2006 uitkomen. Meer informatie: transformatie@tudelft.nl

Project	Locatie	Afmeting gebouw	Programma	Oplevering	Kosten verwerking	Kosten verbouwing	Gemiddelde aanvangshuur	Nadere informatie
1. GEB-toren	Rochussenstraat, Rotterdam	10.000 m ² bvo, geen toevoeging	235 studentenwoningen (40% zelfstandig)	1995	€2,3 miljoen	€4,8 miljoen	€130 per maand	Stichting Stadswonen De heer J.B. Benraad cw@stadswonen.nl
2. De Stadhouders	Stadhoudersplein, Alphen aan den Rijn	5.400 m ² bvo, toevoeging 600 m ²	70 appartementen	2005	€4,5 miljoen	€6,2 miljoen	€179.000 v.o.n.	Giesbers-MaasDijken Ontwikkeling De heer C. Mooy cmooy@giesbersmaasdijken.nl
3. Voormalig belastingkantoor	Westplantsoen, Delft	bestaand 5.425 m ² bvo, toevoeging 550 m ²	45 zelfstandige eenheden verdeeld over 90 kamers	1999	€1,3 miljoen	€3 miljoen	€308 per maand	Stichting DUWO De heer A. Wildeboer arjen.wildeboer@duwo.nl
4. Billitongebouw	Louis Couperusplein, Den Haag	6.000 m ² g.b.o., toevoeging 400 m ² (exclusief parkeergarage)	29 appartementen en 3 penthouses	2005	€6,2 miljoen	€5,3 miljoen (exclusief parkeergarage)	€640.000 v.o.n. (inclusief parkeerruimte)	Van Hoogevest Ontwikkeling De heer H. Schipperijn h.schipperijn@hoogevest.nl
5. Basse Cour	Heerenstraat, Wageningen	3.800 m ² bvo, geen toevoeging	24 appartementen	1998	€1 miljoen	€3,2 miljoen	€220.000	Roelofs & Haase De heer J. Haase info@roelofs-en-haase.nl
6. KPN-kantoor	Kanaalweg, Utrecht	4.969 m ² bvo	140 studentenkamers (onzelfstandig)	2004	n.v.t.	circa €2.000 per eenheid	80% van de maximaal redelijke huurprijs. Bij deelname aan zelfwerkzaamheid verdere korting.	Stichting Tijdelijk Wonen De heer A. Scheurwater info@stichtingtijdelijkwonen.nl
7. Spoorstraat	Spoorstraat Amersfoort	1.070 m ² bvo, geen toevoeging	36 wooneenheden waarvan 2 zelfstandig	2003	€1,5 miljoen	€0,8 miljoen	€240 per maand	SSH Utrecht Mevrouw J. de Boer j.deboer@sshu.nl
8. Parkhaven, voormalig GEB-kantoor	Willem Buytewechstraat, Rotterdam	11.000 m ² bvo, toevoeging 4.500 m ²	353 studentenwoningen (20% zelfstandig)	1995	€1,8 miljoen	€8 miljoen	€120 per maand	Stichting Stadswonen De heer J.B. Benraad cw@stadswonen.nl
9. Puntegale	Puntegalestraat, Rotterdam	26.000 m ² bvo, geen toevoeging	201 twee- en driekamerwoningen, 18 kantoorunits, 2.500 m ² bedrijfsruimte	1999	€4 miljoen	€12,2 miljoen	€285 per maand (woningen)	Stichting Stadswonen De heer J.B. Benraad cw@stadswonen.nl



De woningmarkt zit op slot. Veel mensen kunnen niet wonen zoals ze willen. Voor starters, ouderen en mensen met lagere inkomens is het moeilijk een geschikte woning te bemachtigen. Maar ook midden- en hogere inkomens vinden vaak niet de woning die ze zoeken. Via een grotere vrije huursector, extra huurverhogingen en minder regels wil VROM de markt openbreken. VROM dringt er bij gemeenten en corporaties op aan om 70.000 woningen per jaar te bouwen.

Naast nieuwbouw maakt VROM het mogelijk ook te zoeken naar alternatieven om het woningaanbod te vergroten. Bijvoorbeeld door woningen in verouderde stadswijken te vernieuwen of samen te voegen, of door woonblokken met een extra laag op te toppen en daarmee voor meer differentiatie te zorgen. Ook kan leegstaande ruimte boven winkels worden benut voor wonen. Het transformeren van kantoren in woningen is een ander voorbeeld van het op een creatieve manier uitbreiden van het woningaanbod.

Geraadpleegde bronnen

Van werken naar wonen; transformatie van kantoren tot woningen, Twynstra Gudde en NVB, oktober 2004.

Herbestemmingswijzer; herbestemming van bestaand vastgoed, Hek, M, J. Kamstra, R.P. Geraedts, TU Delft, 2004, ISBN 90-5269-321-8

Van leegstand naar herbestemming, Geraedts, R., en D.J.M. van der Voordt, Real Estate Magazine 39, 12-17, 2005.

Symposium Kantoren met Pensioen, TU Delft, 3 november 2005.

Symposium Transformatie van Kantoren, Banning Advocaten, 's Hertogenbosch, i.s.m. TU Delft, 16 november 2005.

Deze publicatie is te bestellen en te downloaden via www.vrom.nl of via Postbus 51 Infolijn, telefoon 0800-8051 (gratis) onder vermelding van VROM 6134.

Meer informatie

www.vrom.nl, zie dossier Woningproductie

Verantwoording

Deze brochure is gemaakt in opdracht van het ministerie van VROM door SEV Realisatie. De inhoud is tot stand gekomen met medewerking van de betrokkenen bij de genoemde projecten en verder met medewerking van de heer D.J.M. van der Voordt (TU Delft), de heer J.B. Benraad (Stadswonen), de heer R.G. Geerligs (Rijksgebouwendienst) en de heer F. Nuss (Nederlandse vereniging van bouwondernemingen). De financiële informatie in de paragraaf 'Financiën en regelgeving' is tot stand gekomen met medewerking van mr. A.M.W.R. van de Weijenberg, advocaat bij Banning Advocaten te 's-Hertogenbosch.

SEV Realisatie ondersteunt de uitvoering van projecten en stimuleringsprogramma's op het gebied van wonen, zorg en leefomgeving.

Tekst

Henk Bouwmeester

Redactie

SEV Realisatie

Fotografie

Cover (appartement in Puntegale): Joost Brouwers
 Pagina 4, 6, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 19, 20: Joost Brouwers
 Pagina 7 en 8: Herms van den Berg
 Pagina 16 en 17: Van Hoogevest Groep
 Pagina 22: Stichting Tijdelijk Wonen
 Pagina 23: SEV Realisatie

Maart 2006



Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, wonen, milieu en rijksgebouwen. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

