

Transformatie als oplossingsrichting

Bouwtechnische en omgevingkenmerken



Deze rapportage is opgesteld voor de verschillende gemeenten binnen Bestuur Regio Utrecht en gaat over de oplossingsrichting om niet courante kantoorpanden uit de markt te halen door middel van transformatie.

Afstudeeronderzoek
Mieke den Bakker
6-6-2011

Betreft Afstudeerscriptie
Versie Definitief
Vakcode TROP-AFO8-11
Richting Real estate management
Datum 6 juni 2011

Afstudeeronderwerp Langdurige leegstand van kantoren in de regio Utrecht, en de mogelijkheden om de structurele leegstand terug te dringen door middel van transformatie.

Afstudeerder Mieke den Bakker
Adres Laurens reaalstraat 25
Postcode 3531 GM
Plaats Utrecht
Telefoonnummer 06-10128008
E-mail adres mieke.denbakker@student.hu.nl / miekedbsch@gmail.com
Studentnummer 1531497

Hogeschool Hogeschool Utrecht
Adres Nijenoord 1
Postcode 3552 AS
Plaats Utrecht
Faculteit Natuur en Techniek
Opleiding Ruimtelijke ordening en planologie

1^{ste} begeleider
Docent Wim Vos
E-mailadres wim.vos@hu.nl

2^{de} begeleider
Docent Saskia van der Kruit
E-mail adres saskia.vanderkruit@hu.nl

Bedrijf Bestuur Regio Utrecht
Adres Maliebaan 34
Postcode 3581 CR
Plaats Utrecht
Telefoonnummer 030-286 2525
E-mail adres info@regioutrecht.nl

1^{ste} begeleider
Naam R.F. Verhoef
E-mailadres r.verhoef@regioutrecht.nl

2^{de} begeleider
Naam ing. H.P.M. Driessen
E-mail adres r.driessen@regioutrecht.nl

Voorwoord

Voor u ligt het afstudeeronderzoek ter afsluiting van mijn studie ruimtelijke ordening en planologie aan de Hogeschool Utrecht. Ik heb het afstuderen ervaren als een interessante, leuke en leerzame maar ook tijdrovende afronding van mijn opleiding.



De leegstand van kantoren neemt steeds meer toe. De grote hoeveelheid leegstaande kantoren is niet alleen een actueel onderwerp dat de nodige aandacht in de media krijgt. Ook de billboards met “kantoorruimte te huur” langs de weg kunnen je niet zijn ontgaan. Waarom staat er zoveel kantoorruimte leeg? Waarom is zoveel teveel gebouwd? En waarom is de leegstand zo ingewikkeld om op te lossen?

Ik ben in februari 2011 begonnen bij Bestuur Regio Utrecht. Hier heb ik gewerkt aan transformatie van kantoorpanden. Op die manier heb ik mijn steentje bijgedragen om het leegstandsprobleem onder de aandacht te brengen bij verschillende partijen. Ook heb ik de oplossingsrichting transformatie onder de aandacht gebracht als oplossingsmogelijkheid voor de leegstandproblematiek.

Zoals ieder voorwoord beaamt wil ik deze gelegenheid gebruiken om de mensen te bedanken die mij hebben geholpen, zowel met het beantwoorden van vragen, het actief meedenken als de morele steun. Verder zijn er een paar personen die een extra bedankje verdienen. Mijn begeleider Wim Vos vanuit de Hogeschool Utrecht, die omdat ik een fanatieke sporter ben, hoge verwachtingen van mij had. Mijn begeleider vanuit Bestuur Regio Utrecht, Rudo Verhoef, door vaak binnen te lopen en me aan het denken te houden. Maar ook Saskia van der Kruit en Ria Driessen die weer een verse kijk hadden op stukken.

Mieke den Bakker, 6 juni 2011.

Samenvatting

De structurele leegstand van kantoren in de regio Utrecht neemt steeds meer toe. De verhouding tussen vraag en aanbod van kantoren is niet in evenwicht, er is een overcapaciteit van kantoren op de markt. Dit heeft veel invloed op de concurrentiepositie van de regio. Het Bestuur Regio Utrecht pakt de leegstandproblematiek op, mede ook vanwege de behoefte van gemeenten aan een regionale aanpak. Om de kantorenmarkt situatie weer gezond te krijgen zullen vierkante meters kantoorruimte uit de markt gehaald moeten worden. Transformatie haalt vierkante meters kantoorruimte uit de markt én vervult de behoefte aan andere functies.

In dit afstudeeronderzoek is antwoord gegeven op de vraag: “Wat kunnen de gemeenten in de regio Utrecht doen om de structurele leegstand te terug dringen door middel van transformatie?”

Om deze vraag te beantwoorden is begonnen met het inventariseren van de oorzaak en problemen van leegstand. De kantorenmarkt heeft te maken gekregen met een economische krimp. Dit heeft zich onder andere geuit – en zal zich nog meer uiten - in vraaguitval van kantoren. Ook is er een ontwikkeling gaande in een andere manier van werken, het Nieuwe Werken, waardoor er minder vierkante meter kantoorruimte per medewerker nodig zijn. De problemen die zijn ontstaan door leegstand ervaren vooral de gemeente Utrecht, Nieuwegein, Stichtse Vecht en De Bilt. De overige gemeenten binnen de regio Utrecht geven aan nog geen problemen te ervaren.

De gemeenten hebben zowel juridisch als financieel verschillende instrumenten om transformatie te stimuleren. Daarnaast kunnen gemeenten een attenderende en faciliterende rol spelen bij transformatie.

Bij het transformatieproces zijn er vijf rollen/partijen. Elke partij ervaart andere gevolgen van de marktsituatie. De gemeenten ervaren maatschappelijke problemen ontstaan door leegstand en geven minder grond uit. De ontwikkelaars hebben minder kansen voor nieuwbouw, omdat minder grond wordt uitgegeven. Maar de marktsituatie biedt wel kansen voor transformatie. De beleggers behalen minder rendement en er treedt waardevermindering van de panden in hun portefeuille op. De financiers lenen minder geld en eisen eerder aflossing. Tot slot, de eindgebruikers hebben een sterkere onderhandelingspositie op de kantorenmarkt.

De transformatiepotentie is afhankelijk van een aantal factoren: leegstandsduur, oorzaak van de leegstand, gemeentelijk beleid en aanbodvraag verhouding. Naast deze aspecten is de transformatiepotentie van een gebouw te analyseren aan de hand van een zogeheten SWOT-analyse op zowel omgeving als gebouwniveau. Als de locatie/het pand potentie heeft om te transformeren kan gekeken worden naar mogelijke indelingsvarianten. De volgende factoren zijn belangrijk om de transformatiemogelijkheden van een pand te onderzoeken: indeling van het kantoor, bouwjaar/levensfase van het pand, vestigingsplaats en de bereikbaarheid. Een volgende stap is het in kaart brengen van de kosten, aanpassingen zowel bouwkundig als omgeving en het tijdsbestek. De noodzakelijke aanpassingen verschillen sterk per pand/locatie, waardoor de bandbreedte van de bouwkosten en het tijdsbestek van transformatie groot is. Wel is het waarschijnlijk dat de bouwkosten en het tijdsbestek kleiner is bij transformatie dan bij nieuwbouw omdat onder andere het casco kan blijven staan.

Er is een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van drie locaties/panden om te transformeren. Hieruit kwam naar voren dat transformatie een waardevermeerdering van het pand kan opleveren. Met de nadruk op kan, want niet elk pand is geschikt voor transformatie. Het is sterk afhankelijk van de locatie, doelgroep, de hoeveelheid aanpassingen en de boekwaarde van het pand. De (ver)bouwkosten bij transformatie moeten zo laag mogelijk gehouden worden.

Vanuit dit afstudeeronderzoek zijn de volgende aanbevelingen voor gemeenten naar voren gekomen:

1. *Wees bewust van je positie: de gemeente kan transformatie verleiden, attenderen en faciliteren;*
2. *Maak een goede analyse: op zowel pand- als omgevingniveau door middel van een SWOT-analyse;*
3. *Maak geen beleid, maar werk flexibel mee: door te rekenen en te tekenen ontstaan er kansen.*

Inhoud

1. Inleiding	10
1.1 Aanleiding	10
1.3 Doelstelling	11
1.4 Afbakening	11
2. Kantorenmarktsituatie	12
2.1 Marktsituatie.....	12
2.2 Ontwikkelingen	12
2.2.1 Ontwikkeling in de kantorenmarkt	12
2.2.2 Ontwikkeling in andere manier van werken.....	13
2.2.3 Ontwikkeling transformatie.....	13
2.3 Regionale afstemming.....	14
2.4 Leegstand wat en waar	14
2.4.1 Leegstand waar.....	14
2.4.2 Leegstand wat.....	15
3. Instrumenten voor gemeenten.....	17
4. Partijen bij transformatieproces	19
4.1 Overheid.....	19
4.2 Ontwikkelaars.....	19
4.3 Beleggers	20
4.4 Financiers	21
4.5 Eindgebruikers.....	21
4.6 Conclusie	22
5. Transformatiepotentie	23
5.1 SWOT-analyse	23
5.2 Succesfactoren.....	26
5.3 Conclusie	26
6. Transformatiefactoren.....	27
6.1 De geschiedenis van kantoorgebouwen.....	27
6.2 Kenmerken van kantoorgebouwen uit verschillende perioden.....	27
6.3 Vestigingsplaats kantoren.....	29
6.4 Levensloop van een gebouw	31
6.5 Benodigde aanpassingen	33
6.5.1 Ruimtelijke aanpassingen.....	33
6.5.2 Bouwkundige aanpassingen	34

6.6	Transformatiekosten.....	34
6.7	Conclusie.....	36
7.	Voorbeeldontwerpen transformatie.....	37
7.1	Kantoor naar hotel.....	37
7.1.1	Toelichting.....	38
7.1.2	Ontwerp.....	41
7.1.3	Conclusie.....	41
7.2	Kantoor naar woon/werkfunctie.....	41
7.2.1	Toelichting.....	42
7.2.2	Ontwerp.....	44
7.2.3	Conclusie.....	44
7.3	Kantoor naar Hbo-instelling.....	45
7.3.1	Toelichting.....	45
7.3.2	Ontwerp.....	47
7.3.3	Conclusie.....	47
8.	Conclusie en aanbevelingen.....	49
9.	Bijlagen.....	51
10.	Bronnen overzicht.....	52
10.1	Personen.....	52
10.2	Gebruikte literatuur.....	53

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De structurele leegstand¹ van kantoren neemt steeds meer toe. Dit probleem speelt zich af in heel Nederland. In de stad Utrecht overigens minder dan in andere steden zoals Rotterdam en Amsterdam. Als de structurele leegstand op regionaal niveau wordt bekeken dan kampt regio Utrecht met veel problemen. De verhouding tussen vraag en aanbod van kantoren is niet in evenwicht. Er is een overcapaciteit van kantoren op de markt. De leegstand die gepaard gaat met de overcapaciteit is ontstaan door conjuncturele en structurele ontwikkelingen. De conjuncturele ontwikkeling is de economische recessie. De structurele ontwikkeling is het Nieuwe Werken. Er wordt binnen de arbeidstijd en de werklocatie gezocht naar flexibiliteit. Een kantoorlocatie verandert langzaam van werkplek naar ontmoetingsplek.

De leegstand van kantoren werd in het begin genegeerd door gemeenten, maar de markt én de overheid kunnen de leegstand niet meer ontkennen en hebben het probleem op de agenda gezet. Het Bestuur Regio Utrecht (BRU) pakt dit op vanwege de behoefte aan een regionale aanpak.

“De leegstand” bestaat niet!

Het Bestuur Regio Utrecht wil de kantorenmarktsituatie in Utrecht verbeteren en volgt hierbij vijf door Stogo gedane aanbevelingen:

- o De plancapaciteit terugbrengen door a) niet courante panden uit de markt te halen door sloop of transformatie en b) door te schrappen in de plancapaciteit van nog te bouwen kantoorpanden;
- o Het ontwikkelen van een vraaggerichte strategie;
- o Gefaseerd ontwikkelen van nieuwe duurzame locaties;
- o Ontwerpen van een kwalitatieve indeling van kantoorlocaties;
- o Regionaal samenwerken.

Bron: Stogo, BRU kantorenmarkt onderzoek, januari 2011

Dit afstudeeronderzoek is gericht op de oplossingsrichting om niet courante panden uit de markt te halen door middel van transformatie. Transformatie betekent een grote verandering in het pand, waarbij zowel het gebouw als de functie die het herbergt verandert. Transformatie is geen nieuw fenomeen: uit historische gegevens blijkt dat transformatie overal ter wereld en in alle tijden heeft plaatsgevonden. Er wordt veel over transformatie van kantoren gesproken, maar er zijn nog relatief weinig succesverhalen, waardoor partijen terughoudend zijn bij transformatieprocessen. Bovendien zijn niet alle panden geschikt voor ombouw. Er zijn veel aanpassingen nodig bij transformatie en niet alleen van het interieur. Er gelden ook andere eisen aan bijvoorbeeld brandveiligheid, geluid en afvoer van water. Deze maken een transformatie ingewikkeld.

Tevens geldt dat beleggers die in kantorenvastgoed beleggen zelden in woningen beleggen en andersom. Daardoor moet het pand dus verkocht worden aan een ontwikkelaar. Onder de belanghebbenden op de vastgoedmarkt is er een algemeen gebrek aan kennis over transformatieprocessen. Eigenaren hebben verschillende opties voor het omgaan met structureel leegstaande kantoren; consolidatie, renovatie of verbetering, sloop & nieuwbouw en transformatie. De meeste eigenaren van leegstaande kantoorgebouwen kiezen voor een vorm van consolidatie: niets doen, maar wachten op betere tijden. Verder geldt dat structureel leegstaande kantoorpanden te duur op de markt worden aangeboden, waardoor er naast de transformatiekosten hoge verwervingskosten zijn en het niet rendabel is om te transformeren.

¹ Panden die drie jaar of langer achtereenvolgens leegstaan

1.2 Probleemstelling

De overheid (op verschillende schaalniveaus), de belegger, de ontwikkelaar, de financiers en de eindgebruiker hebben alle vijf te maken hebben met de structurele leegstand. Voor elk van deze partijen heeft de structurele leegstand andere gevolgen². Niet al deze partijen zien de urgentie van het probleem of zien het probleem. De belegger merkt financieel gezien nog relatief weinig van de leegstandsproblematiek. De belegger heeft weliswaar panden in de portefeuille leegstaan, maar zolang de andere panden in de portefeuille verhuurd worden houdt de belegger zijn rendement. De verwachting is dat de belegger het financieel moeilijker gaat krijgen omdat het leegstandprobleem structureel is en de panden steeds minder waard worden.

De gemeenten Stichtse Vecht³, Utrecht, Nieuwegein en de Bilt ervaren de problemen van structurele leegstand maar de gemeenten Vianen, Bunnik, Zeist, Houten en IJsselstein niet, blijkt uit een eigen onderzoek onder de gemeenten. De snelgroeiende structurele leegstand valt samen met ongewenste maatschappelijke gevolgen voor de gemeente: er verschijnen steeds meer ‘nutteloze’ binnenstedelijke locaties waarbij de leegstand zo langdurig is dat er verloedering van de omgeving optreedt en sociale problemen als onveiligheid optreden.

De structurele leegstand heeft veel invloed op de concurrentiepositie van de regio. De regio Utrecht wordt binnen Europa gezien als een economische topregio, maar om deze positie te behouden en te versterken is het van belang dat de regio Utrecht voldoende kwalitatieve kantorenlocaties heeft. De gevolgen van de leegstand worden steeds duidelijker voor betrokken partijen. De structurele leegstand is een actuele en een niet eenvoudig oplosbare kwestie, waardoor het een onderwerp is dat de aandacht van alle partijen vergt.

1.3 DOELSTELLING

De doelstelling geeft aan wat voor product aan het eind van het traject, op 6 juni 2011 gerealiseerd moet zijn.

“Een rapportage met handreiking voor de gemeenten in de regio Utrecht om de structurele leegstand van kantoren aan te pakken door middel van transformatie.”

Ten behoeve van deze handreiking zullen zowel analyses vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening als vanuit bouwtechnisch oogpunt uitgevoerd worden. In het onderzoek komen onderstaande aspecten aan bod:

- o De huidige situatie op de kantorenmarkt in de regio Utrecht;
- o De sturing- en beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente;
- o De partijen die deelnemen aan een transformatieproces;
- o De ontwikkelingen van kantoren;
- o De transformatiepotentie;
- o De succesfactoren en de mogelijkheden voor het transformeren van kantoren;
- o De kosten bij transformatie;

Ook worden er transformatieontwerpen gemaakt van drie verschillende panden.

1.4 AFBAKENING

Dit afstudeeronderzoek is gericht op de oplossingsrichting om niet courante panden uit de markt te halen door middel van permanente transformatie. In dit onderzoek wordt gekeken naar transformatie van structureel leegstaande kantoren naar een woonfunctie, logiesfunctie, winkelfunctie en onderwijsfunctie. Tijdelijke transformatie is ook een oplossingsrichting, maar in dit afstudeeronderzoek wordt hier niet nader op ingegaan. Het proces bij tijdelijke en permanente transformatie verschilt sterk van elkaar. Bij tijdelijke transformatie is de eigendomsituatie, de juridische procedure en het financiële kader anders.

² Deze worden uitvoerig besproken in H4.

³ Op 1 januari 2011 is de nieuwe gemeente Stichtse Vecht ontstaan uit een samenvoeging van BRU-gemeente Maarssen met buurgemeenten Loenen en Breukelen. In de loop van 2011 zal de gemeenteraad een besluit nemen of de gemeente Stichtse Vecht deel blijft nemen in Bestuur Regio Utrecht.

2. KANTORENMARKTSITUATIE

2.1 MARKTSITUATIE

De regio Utrecht kan een echte kantoorregio genoemd worden. De regio telt een gemiddelde van 6,67 m² vvo (verhuurbaar vloeroppervlak) per inwoner⁵, dit steekt hoog af bij het landelijke gemiddelde van 2,82 m² per inwoner⁵. Utrecht en Nieuwegein bevatten driekwart van het totale aanbod⁴ kantoorruimte in de regio Utrecht. Dit bedroeg in 2009 560.350 m² vvo kantoorruimte⁵. Het aanbod wordt echter niet (meer) opgenomen door de markt, en dit heeft tot gevolg dat veel panden leegstaan.

In onderstaande tabel is in cijfers de situatie voor 2020 in de regio Utrecht weergegeven, op 1 januari 2010. Deze cijfers zijn een momentopname, de markt fluctueert immers. Maar deze tabel maakt wel het probleem duidelijk: er is sprake van overcapaciteit. Het aanbod in de goedgekeurde plancapaciteit (bouwvergunning en bestemmingsplan samen) is al bijna voldoende om de vraag voor de komende 10 jaar te voorzien. Hier bovenop komt dan nog het huidige aanbod van 560.350 m² bvo (bruto verhuurbaar oppervlak) op 1 januari 2010. Dit betekent dat of de vraag sterk zal toe moeten toenemen of het aanbod zal moeten verminderen. De prognose is dat het aanbod tot 2012 nog verder zal oplopen en de vraag niet sterk zal toenemen. Het probleem op de kantorenmarkt is niet conjunctureel maar structureel van aard. Geconcludeerd kan worden dat het aanbod moet verminderen.

Vraag en aanbod			
Vraag		Aanbod	
Additioneel	176.500 m ² bvo	Goedgekeurd in bouwvergunning	101.450 m ² bvo
Vervanging	210.600 m ² bvo	Goedgekeurd in bestemmingsplan	229.319 m ² bvo
		In idee- of planfase	772.000 m ² bvo
		Aanbod per 1 januari 2010	560.350 m ² bvo
Totaal	387.100 m ² bvo	Totaal	1.663.119 m ² bvo

Bron: Stogo, BRU kantorenmarktonderzoek, januari 2011.

Conclusie → fors overaanbod aan kantoorruimte binnen de regio Utrecht.

Als er zoveel aanbod is waarom wordt er dan niet een stop op de nieuwbouw van kantoren gezet, zodat het aanbod in ieder geval niet meer toeneemt? Deels komt dit doordat vergevorderde plannen moeilijk zijn terug te draaien. De goedgekeurde planvoorraad is ongeveer 30% en behoort tot de zogeheten harde planvoorraad, deze planvoorraad kan in principe niet worden teruggedraaid. De andere 70% is zachte planvoorraad, hoewel het wel zo kan zijn dat er al (bindende) afspraken zijn gemaakt met marktpartijen. De overeenkomsten kunnen op een punt staan waarbij de gemeente de marktpartij niet meer kan verbieden om te bouwen.

2.2 ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf wordt ingegaan op ontwikkelingen zoals die in de kantorenmarkt in het gebruik van kantoren te zien is.

2.2.1 ONTWIKKELING IN DE KANTORENMARKT

De kantorenmarkt heeft te maken gekregen met een economische krimp. De economische krimp heeft zich geuit - en zal zich nog meer uiten - in vraaguitval en teruglopende productie van nieuwe kantoorruimtes. In de huidige kantorenmarkt leidt dat tot (financiële) problemen bij verhuurders, toenemende leegstand, minder huurinkomsten en afwaarderingen op het vastgoed.

De huidige situatie op de kantorenmarkt heeft tot gevolg dat eindgebruikers panden voor het kiezen hebben om te huren. Er is veel keuze op de markt en huurprijzen tussen oude en nieuwe panden

⁴ Gebouwen waarin kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden

⁵ Bron: Stogo, BRU kantorenmarktonderzoek, januari 2011

verschillen weinig van elkaar. Logischerwijs kiezen eindgebruikers eerder voor nieuwbouwpanden en trekken weg van slechtere locaties. Nieuwbouwpanden zijn aantrekkelijk omdat ze een betere prijs-kwaliteitverhouding hebben, en energiezuiniger en onderhoudsvriendelijker zijn. Het thema duurzaamheid is hierbij van belang.

“Good buildings drive out bad buildings”.

Het gedrag van de eindgebruikers heeft tot gevolg dat nieuwbouw voor beleggers interessant blijft. Nieuwbouwpanden worden immers wel verhuurd. De gemeenten dragen bij door gronden voor nieuwbouwpanden uit te geven. Er ontstaat een vicieuze cirkel. In een gezonde kantorenmarkt is deze vicieuze cirkel geen probleem, het pand dat de gebruiker achterlaat wordt weer opgevuld door een nieuwe gebruiker. Maar in de huidige kantorenmarkt wordt het pand dat de gebruiker achterlaat niet meer opgevuld.



Afbeelding: vicieuze cirkel, auteur

2.2.2 ONTWIKKELING IN ANDERE MANIER VAN WERKEN

Er is een ontwikkeling gaande is een andere manier van werken, het Nieuwe Werken. Het Nieuwe Werken is een andere manier van werken en samenwerken die ontstaat door de toenemende mogelijkheden van informatie- en communicatietechnieken. In het Nieuwe Werken gaan werknemers en organisaties flexibeler om met arbeidstijd en werkomgeving. De gedachte hierachter is dat werknemers zich hierbij prettiger voelen en de organisatie op die manier productiever wordt. Het Nieuwe Werken heeft invloed op de locatie maar ook op de omvang van kantoren. De verwachting is dat het Nieuwe Werken leidt tot 19 m² bvo per werknemer in plaats van 25 m² bvo per werknemer⁶. Tevens is de verwachting dat het Nieuwe Werken leidt tot meer kleinschalige kantoren op locaties met veel verschillende voorzieningen en een betere bereikbaarheid voor elke vorm van vervoer. Het kantoor lijkt zich te ontwikkelen in de richting van ontmoetingsfunctie in plaats van werkfunctie. Verder is de verwachting dat het ondernemerschap steeds populairder wordt dan het werknemerschap en dat er meer gemengde woon/werkfuncties komen. Onbekend is nog hoe snel de ontwikkeling van het Nieuwe Werken zal gaan en op welke locaties zij een sterk invloed zal uitoefenen.

2.2.3 ONTWIKKELING TRANSFORMATIE

Er is een ontwikkeling gaande in het transformeren van kantoorpanden. Er werd weinig stilgestaan bij transformatie van kantoren, omdat er geen behoefte was aan transformatie. Nu de kantorenmarkt te maken heeft gekregen met een grote hoeveelheid leegstand worden verschillende oplossingsrichtingen bekeken. Een van deze oplossingsrichtingen is transformatie.

Transformatie heeft een tweeledig voordeel. Enerzijds dat vierkante meters kantoorruimte uit de markt worden gehaald en anderzijds dat de behoefte aan andere functies vervuld kan worden. Dit kan het transformeren van kantoren naar bijvoorbeeld een woonfunctie, logiesfunctie, onderwijsfunctie, of winkelfunctie betekenen. Vanwege de grote druk op de woningmarkt in de regio Utrecht is de vraag van transformatie naar woningen groot. Vanuit overheidsbeleid is er ambitie om zoveel mogelijk te bouwen op binnenstedelijke locaties. De leegstaande kantoren die zich bevinden op binnenstedelijke locaties zijn veelal geschikt voor transformatie naar woningen. Voorzieningen, openbare ruimte, sociale veiligheid en goede bereikbaarheid zijn dan al aanwezig.

⁶ Bron: Stogo, BRU kantorenmarktonderzoek, januari 2011

2.3 REGIONALE AFSTEMMING

Vanuit de negen gemeenten binnen Bestuur Regio Utrecht is de vraag naar voren gekomen om het kantorenbeleid regionaal af te stemmen. Door bovengemeentelijke afstemming en regionale afspraken kan structurele leegstand van kantoren in de regio Utrecht in de hand worden gehouden.

BRU van, voor en door gemeenten.

De problemen die de veranderingen in de kantorenmarkt veroorzaken, hebben veel invloed op de regio. Kantoorontwikkelingen worden gebruikt om de grondexploitaties bij gebiedsontwikkeling dekkend te maken. Het realiseren van grootschalige woningbouwopgaven is vaak grotendeels afhankelijk van de inkomsten van de ontwikkeling van een nieuw kantoorprogramma. De verandering in de kantorenmarkt heeft tot gevolg dat de financiële zekerheid door middel van het realiseren van nieuwe kantooroppervlakte grotendeels is verdwenen; er wordt geen geld meer verdiend met kantoorontwikkeling. Dit vormt een bedreiging voor zowel de nieuwe als bestaande grondexploitaties van woningbouwplannen en te ontwikkelen knooppunten in de regio.

In het Uitvoeringscontract RSP (Regionaal Structuurplan) 2005-2015 zijn afspraken geformuleerd met betrekking tot de kantorenmarkt. Er zijn afspraken gemaakt over de locatie, de planning en het aantal vierkante meters kantoorruimte dat uitgegeven mag worden door de gemeenten. Kantoorontwikkeling buiten de vooraf afgesproken kantoorlocaties is in principe niet toegestaan. Daarmee wordt ongewenste concurrentie voorkomen. Afspraken in deze vorm worden op gemeentelijk niveau soms als beperkend ervaren. Ze bieden echter ook veel onderlinge zekerheid en duidelijkheid voor gemeenten en, bijvoorbeeld, investeerders op de kantorenmarkt. In lijn met de positieve ervaring van de huidige uitvoeringsafspraken RSP en op basis van het Stogo rapport “BRU kantorenmarktonderzoek” van januari 2011 wordt een toekomstig regionaal beleid voor de kantorenmarkt gemaakt⁷. Hierin zullen nieuwe regionale afspraken gemaakt worden over het nieuwbouwprogramma van kantoren en zal er een invulling gegeven worden aan de aanpak van de structureel leegstaande kantoren. Er zal terughoudend omgegaan moeten worden met het realiseren van nieuwe kantoren.

2.4 LEEGSTAND WAT EN WAAR

2.4.1 LEEGSTAND WAAR

In het gebied van Bestuur regio Utrecht is er leegstand. Onderstaande tabel heeft het aanbod per gemeente vertaald naar cijfers. Dit verduidelijkt het beeld van de situatie van 2009 en het verloop vanaf 2005. In deze tabel gaat het over om aanbod: onder aanbod wordt verstaan gebouwen waarin kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden. De aangeboden kantoorruimte hoeft niet leeg te staan of structureel te zijn. Bij het bekijken van deze cijfers moet hier rekening mee gehouden worden. In de markt wordt over het algemeen rekening gehouden met een leegstand van 5% die nodig is om de markt goed te laten functioneren, frictieleegstand. Maar bij alle gemeenten is sprake van een percentage boven de 5%. Alles boven de 5% kan worden beschouwd als overcapaciteit.

	2005	2006	2007	2008	2009
Bunnik	0,9	3,1	5,6	3,3	10,8
De Bilt	8,9	8,0	9,9	3,7	9,0
Houten	11,0	10,5	10,0	4,3	9,4
IJsselstein	10,3	2,3	2,3	6,0	7,1
Maarssen⁸	18,2	26,1	24,4	17,4	32,9
Nieuwegein	18,6	18,9	16,0	1,2	25,4
Utrecht	9,5	3,3	11,0	9,6	10,9

⁷ Bron: Startnotitie Regionaal Kantorenbeleid BRU, 2011.

⁸ Bij deze tabel is gekeken naar de gemeente Maarssen omdat de gemeente Stichtse Vecht toen nog niet bestond. Tevens zijn er nog geen leegstandspercentages over Stichtse Vecht bekend.

Vianen	17,0	12,6	15,3	11,8	22,8
Zeist	14,6	12,4	10,4	9,8	11,5
BRU	11,5	13,7	11,8	10,3	13,6

Tabel: Aanbod als percentage van de voorraad, naar gemeente BRU 2005-2009

Bron: BRU kantorenmarktonderzoek, een analyse en inventarisatie, Stogo, januari 2011

Maarssen, Nieuwegein en Vianen kennen in 2009 relatief veel aanbod. Dat aanbod is voornamelijk het laatste jaar (2008-2009) sterk toegenomen.

Binnen de regio Utrecht kampen vooral Nieuwegein, Utrecht, Stichtse Vecht en De Bilt met problemen die zijn ontstaan door structurele leegstand van kantoren. Dit is naar voren gekomen in een eigen onderzoek naar structurele leegstand onder alle gemeenten in de regio Utrecht. De verslagen van deze gesprekken zijn te vinden in bijlage III. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de leegstandproblematiek en de transformatiemogelijkheden per gemeente.

Gemeente	Leegstand	Transformatie
Stichtse Vecht	Een groot kantoorpand aan de Planetenbaan en daar tegenover een kantoorpand van Fujitsu en panden bij winkelcentrum Bisonspoor.	De gemeente ziet mogelijkheden voor transformatie van de kantoorpanden in Bisonspoor.
IJsselstein	De gemeente ervaart geen problemen	De gemeente heeft geen plannen voor transformatie
Houten	De gemeente ervaart geen problemen	In Houten hebben twee transformaties plaatsgevonden, de gemeente heeft geen transformaties in de planning.
Utrecht	Voornamelijk op Papendorp, Oude Rijn en Lage Weide	De gemeente ziet transformatie als oplossingsmogelijkheid, er worden nog locaties/panden onderzocht.
Nieuwegein	Op alle kantorenlocaties in Nieuwegein is leegstand	In Nieuwegein heeft al transformatie plaatsgevonden. De gemeente ziet mogelijkheden voor transformaties in de zuidrand van de binnenstad en in Merwestein.
Zeist	De gemeente ervaart geen problemen	De gemeente heeft geen plannen voor transformatie.
Bunnik	De gemeente ervaart geen problemen	In Bunnik is een pand getransformeerd, er wordt vanuit de markt gekeken naar tijdelijke transformatie.
De Bilt	Panden aan de Rembrandtlaan en panden op het Leijensehof.	Vanuit de gemeente wordt gekeken naar de totale herziening van het bedrijventerrein Rembrandtlaan, dit biedt mogelijkheden voor transformatie.
Vianen	De gemeente ervaart geen problemen	De meeste kantoren staan op bedrijventerreinen, waardoor het lastig is om de bestaande kantoren te transformeren naar bijvoorbeeld woningen (ivm milieuzones).

Tabel: leegstand en transformatie per gemeente, auteur

Geconcludeerd kan worden dat de gemeenten Nieuwegein, Stichtse Vecht, De Bilt en Utrecht vanuit de eigen behoefte het actiefst bezig zijn met transformatie. Bunnik is de enige gemeente die aangeeft dat er vanuit de markt behoefte is naar transformatie, wel gaat het hierbij om tijdelijke transformatie.

2.4.2 LEEGSTAND WAT

Er zijn verschillende factoren, zowel locatiefactoren als bouwtechnische factoren van een pand die bijdragen aan de leegstand van een pand. Het bouwjaar van een pand is een belangrijke factor. Vooroorlogse panden staan weinig leeg. Dat zijn vaak historische panden, op een goedgelegen binnenstedelijke locatie. Dit biedt status en uitstraling, waardoor gebruikers graag in dit soort panden willen zitten. Na de tweede wereldoorlog kwam de wederopbouwperiode waarin veel kantoren tegelijkertijd werden gebouwd. Tevens werden functies gescheiden. Er ontstonden specifieke werkclusters. De panden uit de wederopbouw periode zijn vaak eentonig en hebben een slechte technische en functionele kwaliteit, waardoor gebruikers liever niet in deze panden zitten. De panden vanaf 1990 voldoen zowel functioneel als technisch vaak nog wel aan de eisen van de gebruiker. De

locatie is echter vaak een probleem. Deze panden bevinden zich voornamelijk op monofunctionele locaties en aan de randen van kernen.

Functioneel

Een gebrek aan functionele kwaliteit is een reden voor gebruikers om het kantoorpand te verlaten. Functionele kwaliteit kan zich uiten in een inefficiënte indeling van het pand en/of een gebrek aan flexibiliteit binnen het pand. Verder is een slechte technische kwaliteit een reden voor gebruikers om het kantoorpand te verlaten. Slechte klimatologische omstandigheden en/of hoog energieverbruik zijn belangrijke redenen voor huurders om te verhuizen. Panden met een gebrek aan goede verwarming, airconditioning, zonwering, isolatie, dubbelglas, liften of panden met veel geluidsoverlast et cetera zijn kwetsbaar voor leegstand. Tevens is de uitstraling van een pand belangrijk voor huurders. Een pand met een negatieve identiteit, een slechte uitstraling en/of weinig representativiteit heeft meer kans op leegstand.

Locatie/omgeving

Structurele leegstand hangt ook sterk samen met de locatie van een pand. Momenteel is er meer leegstand in de randgemeenten dan in de grote stad. De overloopgebieden van de grote steden in de Randstad kampen vooral met hoge leegstand. Dit komt mede door een landelijke tendens van (grote) kantoorgebruikers die zich vanuit de randgemeenten terugtrekken naar de grote stad. Dit speelt ook rondom Utrecht waar Nieuwegein en Stichtse Vecht ten opzichte van de stad Utrecht en ten opzichte van het landelijke gemiddelde meer langdurige leegstand hebben. Die tendens is er omdat de stad Utrecht als toplocatie wordt gezien. Rondom Utrecht Centraal Station willen veel kantoren zich vestigen vanwege de unieke locatie en bereikbaarheid.

Een pand moet aan een aantal locatiebasiseisen voldoen. Voldoet een pand niet aan de basiseisen dan is dat in deze kantorenmarkt voor de eindgebruiker een reden om te vertrekken naar een ander pand. In het verouderde ABC-beleid komen deze eisen terug.

De locatiebasiseisen:

- o Er moeten voldoende voorzieningen in het gebied aanwezig zijn;
- o Er moet voldoende parkeergelegenheid zijn;
- o Er moet een goede bereikbaarheid met zowel de auto (goede aansluiting wegennetwerk) en het openbaar vervoer zijn.

Uit onderzoek van Hilde Remøy⁹ kwam naar voren dat kantoren in de binnenstad het redelijk goed doen. Maar de kantoren op monofunctionele locaties gaan moeizaam: werknemers willen liever in een stedelijk gebied met voorzieningen werken dan op een monofunctionele kantoorlocatie. Een monofunctionele kantoorlocatie is een locatie waar voornamelijk kantoren staan, waar eventueel wat kleine gemengde bedrijvigheid te vinden is en waar weinig voorzieningen als winkels en horeca zijn. Deze terreinen zijn veel terug te vinden in uitbreidingsgebieden van gemeenten met zichtlocaties langs snelwegen, een voorbeeld hiervan is Papendorp, Utrecht.

Werknemers zijn niet blij met monotone locaties; de binnenstad
en gemengde locaties doen het verreweg het beste als kantoorlocatie.

⁹ Out of office, Hilde Remøy, 2010

3. INSTRUMENTEN VOOR GEMEENTEN

Gemeentelijke ambities om structurele leegstand te verminderen samen met de gemeentelijke ambities om binnenstedelijke ruimte voor andere functies te creëren, vormen de basis voor een gemeentelijke aanpak voor transformatie. Gemeenten hebben verschillende instrumenten om transformatie te stimuleren.

Element	Instrument
Marktpartijen bij elkaar brengen en informeren	- Contacten onderhouden met eigenaren, ontwikkelaars, makelaars en andere commerciële beheerpartijen en potentiële huurders - Gemeentelijke steun bij transformatie communiceren - Marktpartijen informeren en betrekken bij de ontwikkeling van gemeentelijk beleid en gebiedsplannen.
Versoepeling van het proces van herbestemming en hergebruik	- Aanpassing bestemmingsplan - Soepele omgang bouwregelgeving (bouwbesluit) - Hanteren overige beschikbare regelgeving (o.a. aanschrijvingen¹⁰ en de leegstandsverordening)
Hergebruik en herbestemming financieel stimuleren	- Gebruik maken van bestaande subsidieregelingen - Samenwerking met woningbouwcorporaties of private partijen middels PPS-constructies.

Tabel: Overzicht instrumenten, bron: transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten, uitgeverij 010, november 2007, aangepast auteur.

Door marktpartijen bij elkaar te brengen te informeren kan er samen met eigenaren naar oplossingen voor de leegstand gezocht worden. De gemeenten kan de partijen aan elkaar koppelen en aangeven waar de gemeente kan helpen en wat de gemeente doet. Dit zorgt voor zekerheid voor partijen waardoor de stap om te transformeren voor beleggers, ontwikkelaars en andere commerciële partijen makkelijker wordt. De gemeente kan ook gebruik maken van de leegstandsverordening uit de leegstandwet en de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) om de partijen bij elkaar te brengen en in beweging te brengen. In hoofdstuk vier wordt dieper ingegaan op de verschillende partijen en de rollen die zij hebben bij een transformatieproces.

De juridische procedure is bij transformatie vaak een obstakel. De gemeente kan zowel de planologische regelgeving als de bouwregelgeving versoepelen. De gemeenten kunnen regels en procedures niet veranderen, maar door als gemeente flexibel mee te werken of te communiceren met de initiatiefnemer van de transformatie over de planstatus en procedures, hoeft de juridische procedure geen obstakel te veroorzaken. Ook kan de gemeente oplossingen aandragen voor problemen met regelgeving en ruimtelijke onderbouwing bij bijvoorbeeld vrijstellingsverzoeken. Over ontheffingen op het bouwbesluit wordt nader ingegaan in subparagraaf 6.5.2.

Verder kan de gemeenten aan Kaderbeleid Transformatie opstellen. Hierin staat ondermeer:

- o Aangeven wat de ruimte is binnen de diverse afdeling van het bouwbesluit en op het gebied van veiligheid;
- o Een eventuele ontheffing voor transformatie binnen haar geluidsnota aangegeven;
- o Aangeven op welke locaties transformatie tot de mogelijkheden of zelfs voorkeur van de gemeente behoort, als voorloper op de gebiedsvisie/ het masterplan.

Bron: Conclusies, bevindingen en aanbevelingen van de Taskforce transformatie, februari 2010

Tevens bieden bestemmingsplannen mogelijkheden. Er zijn grofweg drie verschillende soorten bestemmingsplannen te onderscheiden:

- o Rigide: alles is verboden, behalve wat uitdrukkelijk is toegestaan;

¹⁰ Een aanschrijving is een schriftelijke mededeling van het college van Burgemeester en Wethouders dat de eigenaar van een onroerende zaak verplicht is voorzieningen te treffen ten aanzien van bijvoorbeeld achterstallig onderhoud.

- o Flexibel: alles is toegestaan wat niet is verboden;
- o Half flexibel: het bestemmingsplan bepaalt dat Burgemeesters en Wethouders binnen bepaalde regels het plan kunnen wijzigen.

Bron: herbestemming, regelgeving en gemeente, Drs. D.B. Stadig en mr. E.A. Minderhoud, 3-2011.

Vigerende bestemmingsplannen zijn meestal inflexibel opgesteld¹¹. Een oplossing om transformatie, dus vaak een herbestemmingprocedure, juridisch te versoepelen is het opstellen van flexibele(re) bestemmingsplannen. Dit is een oplossing gericht op een langere termijn, maximaal tien jaar, in verband met herziening van bestaande bestemmingsplannen.

Naast de juridische instrumenten en het bij elkaar brengen van marktpartijen zijn er financiële instrumenten die de gemeente kan gebruiken. Aan het transformeren van een pand zijn kosten verbonden. Er zal geïnvesteerd moet worden in de kwaliteit van het pand. Daarvoor zijn er landelijke subsidieregelingen om transformatie financieel te steunen:

- o Stimuleringspremies uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV);
- o Besluit Locatiegebonden Subsidie (BLS);
- o Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVN);
- o Subsidies voor herstructurering van bedrijventerreinen.

Bron: transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten, uitgeverij 010, november 2007.

In de huidige tijd van bezuinigingen worden deze subsidies weinig verstrekt. De subsidies lopen via de gemeenten. Zowel de subsidies die de gemeente nog moet aanvragen als lopende subsidies die nog niet helemaal besteed zijn, kunnen worden ingezet. Wel zal de bijdrage van deze subsidies een druppel op de gloeiende plaat zijn, de kosten van transformatie zullen nog steeds hoog zijn.

De gemeente kan ook naast de planvorming en subsidies een risicodragend kapitaal inbrengen. Dit kost wel financiële en juridische expertise. Dit gebeurt dan ook weinig.

Ook de provincie Utrecht heeft transformatie van kantoren op de agenda gezet. Vanuit de provincie speelt de wasstraat, die de mogelijkheid biedt om het transformatiepotentieel van kantoorlocaties te verkennen door middel van een transformatiescan. Ook biedt de wasstraat de mogelijkheid om een plan van aanpak voor de uitvoering van de transformatie op te stellen.

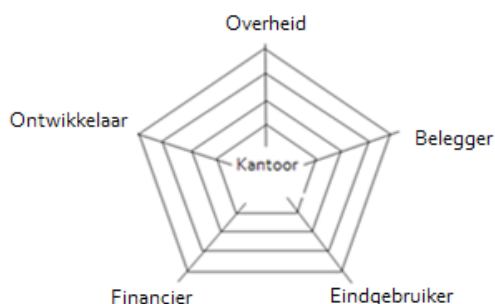
Daarnaast heeft de provincie Utrecht een Taskforce transformatie team samengesteld. De bedoeling hiervan is een impuls geven aan transformatie. Bij de taskforce transformatie is aandacht geschonken aan succes- en faalfactoren en de mogelijkheden deze te beïnvloeden, de stimuleringsmogelijkheden voor eigenaren en de wet- en regelgeving rond transformatie.

Verder heeft de provincie Utrecht in samenwerking met SBR een handreiking voor wet- en regelgeving opgesteld. De handreiking is speciaal voor gemeenten die met transformatie aan de slag willen.

¹¹ *Bron: herbestemming, regelgeving en gemeente, Drs. D.B. Stadig en mr. E.A. Minderhoud, 3-2011.*

4. PARTIJEN BIJ TRANSFORMATIEPROCES

Transformatie van leegstaande kantoorpanden vraagt de aandacht van alle partijen. Maar wat wordt verstaan onder alle partijen? Bij het transformatieproces zijn er vijf partijen: de overheid, de kantooreigenaren (beleggers), de ontwikkelaars, de financiers en de eindgebruikers. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op hoe deze partijen tegen een transformatieproces aankijken en welke rol de partijen aannemen. Het spinnenweb dat hieronder is afgebeeld dient als raamwerk. Er kunnen verschillende situaties ingetekend worden, elk punt in het spinnenweb dient dan als participatielevel voor die situatie.



Afbeelding: Partijen bij transformatieproces, auteur

4.1 OVERHEID

Overheden zowel op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau als op gemeentelijk niveau proberen transformatie te stimuleren bij ontwikkelaars en beleggers. Vanuit de overheid is er behoefte aan transformatie om meerdere redenen. Allereerst biedt transformatie de mogelijkheid om de maatschappelijke problemen (verloedering van gebieden en lage sociale veiligheid) die leegstaande panden creëren op te lossen. Ten tweede kan door middel van transformatie de behoefte naar een andere functie opgelost worden. Kantoren transformeren naar woningen kan de krapte op de woningmarkt verminderen en de openbare ruimte kwalitatief verbeteren. Ten derde is de wens van binnenstedelijke verdichting: er moet zo min mogelijk buiten de rode contouren gebouwd worden ondermeer om groen en natuur te behouden. Transformatie kan daaraan bijdragen.

4.2 ONTWIKKELAARS

Momenteel houden ontwikkelaars er meer van om nieuwe panden te bouwen dan bestaande panden te transformeren, omdat nieuwbouw meer zekerheid geeft. Transformatie is alleen een optie als een bestaand pand zich optimaal leent voor transformatie zowel qua bouwtechnische kenmerken als qua omgevingskenmerken. Ook moet de belegger bereid zijn mee te werken of het pand te verkopen tegen een reële vraagprijs. De ontwikkelaars vinden dat de beleggers hun verlies moeten accepteren en daarop moeten reageren door de panden af te boeken. De werelden van beleggers en ontwikkelaars verschillen veel van elkaar omdat de ontwikkelaar gericht is op de huidige situatie en de belegger gericht is op de toekomst. De ontwikkelaar wordt afgerekend op het rendement dat hij haalt door het vastgoed na de bouw af te stoten. Er wordt direct na de bouw rendement gehaald. De belegger belegt de premies die hij ter beschikking heeft om later uitkeringen te doen aan pensioenfondsen of aandeelhouders. Deze twee werelden lijken in de praktijk vaak lastig met elkaar te verbinden¹².

Bij een transformatieproject wordt de ontwikkelaar benaderd door een belegger met de optie om te transformeren of benadert de ontwikkelaar de belegger¹³. Zowel de heer Nieuwendijk van de SSH als de heer Spil van STW geven aan dat onderhandelingen tussen de belegger en ontwikkelaar met de huidige kantorenmarkt steeds vaker vanuit het initiatief van de belegger gebeuren. Ook geven zij aan dat de belegger steeds vaker bereid is om mee te gaan in onderhandelingen. Dit biedt kansen voor de ontwikkelaar.

¹² Bron: Taskforce transformatie, conclusies, bevindingen en aanbevelingen provincie Utrecht, januari 2010

¹³ Arnold Nieuwendijk, projectleider, SSH, geraadpleegd op 9-3-2011.

In deze paragraaf wordt gekeken naar het perspectief van beleggers over transformatie van kantoren. Bij leegstaand vastgoed heeft men voornamelijk te maken met vastgoedfondsen, waarin institutionele beleggers en particuliere beleggers participeren als betrokken partij. Achter deze vastgoedfondsen zitten banken, verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen¹⁴.

Beleggers zijn momenteel nog terughoudend met het participeren in een transformatieproces. Veel beleggers geven aan dat ze denken dat de huidige verslechtingen van de kantorenmarkt niet blijvend zijn. Ze denken dat de markt weer aan zal trekken. Zij geven aan dat de oorzaak ligt bij de varkenscyclus¹⁵. Ook zien beleggers transformatie als iets wat financieel gezien niet haalbaar is. Dit komt door het verschil in de boek- en marktwaarde en door de hoge kosten die gemaakt moeten worden voor de aanpassingen die nodig zijn bij transformatie. Bij een hoge boekwaarde en een lage marktwaarde luidt het advies: behouden of verbouwen van het vastgoed. Er kan gewacht worden tot de markt weer aantrekt of het pand kan verbouwd worden waardoor de marktwaarde van het pand toeneemt. In de onderstaande box is uitgelegd dat verkopen of transformeren leidt tot verlies van de belegger.

	Lage marktwaarde (niet courant)	Hoge marktwaarde (courant)
Lage boekwaarde	Als het gebouw goed aansluit bij de wensen van de gebruiker: behouden, anders verkopen / verbouwen.	'Hidden reserve' → verkopen
Hoge boekwaarde	'Hidden costs' → behouden / verbouwen	Als het gebouw goed aansluit bij de wensen van de gebruiker: behouden, anders verkopen / verbouwen.

Tabel: Marktwaarde versus boekwaarde. Bron: Dewulff, Krumm, de Jonge 'Successful corporate real estate strategies', Arko Publisher, Delft 2007.

Naast de marktwaarde en boekwaarde bestaat de going concern waarde. Dit is de waarde van de activa van een onderneming. De waarde van het pand kan toenemen als de activa van de vorige onderneming dezelfde is als van de toekomstige onderneming. Was de vorige gebruiker van het kantoor bijvoorbeeld een internetbedrijf dan is het bedrijf ingericht op faciliteiten voor een internetbedrijf. Het kantoor heeft daardoor een hoge going concern waarde voor een ander internetbedrijf.

Werkwijze van de belegger

Vastgoed wordt door middel van de hefboomwerking gefinancierd met gedeeltelijk vreemd vermogen (hypotheek). De financiering is voor de hele portefeuille gezamenlijk afgesloten. Transformatie, een verandering van de bestemming, van één pand betekent een aanpassing in de gehele financiering. Kantorenvastgoed vertegenwoordigt de hoogste vastgoedwaarde per vierkante meter, hoger dan bijvoorbeeld woningen of bedrijfsruimte. Bij het veranderen van de functie van het vastgoed daalt de waarde van het vastgoed. Op dat moment zal er moeten worden afgeboekt. De financier zet vervolgens vraagtekens bij de overige panden in de portefeuille. De keuze voor de belegger om het pand leeg te laten staan en in de portefeuille te houden is een stuk aantrekkelijker. Zolang de andere panden in de portefeuille wel verhuurd worden en dus huurinkomsten genereren is er voldoende om de rentebetalingen van dit leegstaande pand te betalen. Als er meer panden binnen de portefeuille leegstaan en de overige panden niet genoeg huurinkomsten generen dan komt de winstdoelstelling onder druk te staan en stijgt de noodzaak om over te gaan tot transformatie.

Beslissingen over verkoop of transformatie worden op het hoogste niveau genomen door bestuurders die verantwoordelijk zijn voor een internationale portefeuille. De bestuurders zullen vanwege de gestelde rendementseisen niet snel geneigd zijn om af te boeken.

Voor input van deze box is gebruik gemaakt van, "beleggers met leegstaand kantoorvastgoed in kaart", gemeente Amsterdam, 2009.

¹⁴ Bron: beleggers met leegstaand kantoorvastgoed in kaart, gemeente Amsterdam, 2009

¹⁵ Overschotten en vermindering van een bepaald product wisselen elkaar af, doordat aanbieders massaal reageren op prijzen, tegen de tijd dat de reactie doorwerkt op het aanbod, is de prijs al omgeslagen

Beleggers beginnen in te zien dat de huidige kantorenmarkt niet meer zodanig aan zal trekken dat alle kantoren vol komen te zitten. Enkele beleggers zijn dan ook wel geïnteresseerd in de mogelijkheden van transformatie¹⁶. Maar naast de financiële obstakels zijn er andere obstakels voor beleggers om te transformeren. De meeste beleggers zijn niet thuis in het ontwikkelen van panden, hun kennis beperkt zich tot beleggen. Transformatie betekent dat het pand een andere bestemming krijgt en ook hier is de belegger niet bekend mee. Dit vraagt om andere marktkennis.

4.4 FINANCIERS

Voor de economische recessie werd vastgoed gefinancierd met veel vreemd vermogen. Dit kon oplopen tot 90% van het aankoopbedrag¹⁸. De prijsdalingen in de markt leiden niet alleen tot waardevermindering van het pand, maar ook tot waardevermindering van de onderliggende financieringsstructuur¹⁷. Hierdoor zijn zowel beleggers als financiers niet gebaat bij snelle afwaarderingen. Het probleem wordt groter als de belegger niet meer in staat is om rente en aflossing aan de financier te betalen. Het gevolg van de huidige vastgoedmarkt is dat banken minder geld lenen aan beleggers en eerder een aflossing eisen. Beleggers investeren minder met vreemd vermogen en vanwege de hefboomwerking betekent dit dat de belegger minder rendement behaalt op het vastgoed, maar ook minder risico loopt.

Banken hebben gemiddeld 60% van de kantoren gefinancierd¹⁸. Dat zou betekenen dat banken voor ruim 30 miljard aan vastgoedleningen op de balans hebben staan. De kantoren staan momenteel te hoog gewaardeerd. Bij afwaardering van kantoorpanden wordt het verlies direct duidelijk voor de investeerders achter de belegger: de belegger heeft minder vermogen omdat er bij een leegstaand pand geen netto huuropbrengst is of omdat het pand verkocht wordt onder de getaxeerde waarde. Het vermogen wordt uitgekeerd aan aandeelhouders als pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen. Als het vermogen minder is, wordt er ook minder uitgekeerd.

4.5 EINDGEBRUIKERS

De eindgebruiker staat sterker in de huidige kantorenmarkt, omdat de belegger graag zijn pand wil verhuren. Maar onderhandelen over de huurprijs levert weinig op¹⁹. De reden hiervoor is dat de huurprijs de belangrijkste indicator is bij het bepalen van de waarde van het kantoorpand. De verhuurder zal in de onderhandelingen voorkeur geven aan het verstrekken van eenmalige kortingen, in de vorm van bijvoorbeeld huurvrije periodes of gratis onderhoud gedurende een periode. Bij een huurvrije periode betaalt de eindgebruiker geen huur, maar gebruikt wel het gehuurde. De huurprijs per jaar wordt hierbij niet verlaagd.

De eindgebruiker kan gebruik maken van de huidige gunstige onderhandelingspositie om zo een betere huurovereenkomst te krijgen.

De eindgebruiker kan ook eindgebruiker én kantooreigenaar zijn. In dat geval is de core business van de kantooreigenaar niet het hebben van kantoren, maar het uitvoeren van de activiteiten van de organisatie. Het kantoorpand wordt ook bij deze organisaties minder waard op de markt. Zolang de organisatie in het pand blijft zitten bestaat er geen probleem. Maar wil de organisatie het pand verlaten dan krijgt zij ook te maken met de huidige marktwaarde.

¹⁶ Dhr. D. van der Wal, *Vastgoed Belang*, geraadpleegd op 17-2-2011

¹⁷ Bron: *Kantorenleegstand*, drs. Matthieu Zuidema, juni 2010.

¹⁸ Bron: "Kwart kantoren leeg in 2015", *financieel dagblad*, 25 maart 2011.

¹⁹ Bron: *Kansen voor eindgebruikers, profijt van de huidige vastgoedmarkt, vastgoedvisie, Facility Management Magazine*, Stef Weekers en Pieter Frederix, april 2010.

In onderstaande tabel is een overzicht geplaatst van de verschillende rollen bij een transformatieproces. De vijf verschillende rollen hebben verschillende motieven, visies en ervaren andere gevolgen van de marktsituatie.

Partij	Rol	Motief	Visie op transformatie	Gevolg van marktsituatie
1.Overheid	Faciliteren, attenderen, verleiden.	Goede ruimtelijke ordening	Stimuleert om behoefte aan andere functies in te vullen en om binnenstedelijk te verdichten.	Maatschappelijke problemen ontstaan door leegstand en geven minder grond uit.
2.Ontwikkelaar	Ontwikkelen.	Rendement behalen door het vastgoed na de bouw af te stoten.	Biedt binnenstedelijke kansen voor specifieke doelgroep. Maar veel ontwikkelaars bouwen toch liever nieuw.	Minder kansen voor nieuwbouw, omdat minder grond wordt uitgegeven. Biedt wel kansen voor transformatie.
3.Belegger	Beleggen.	Uit de exploitatie en verkoop van onroerend goed opbrengsten halen.	Denken dat het niet financieel haalbaar is, de markt wel weer aan trekt en hebben geen kennis over ontwikkelen.	Behaalt minder rendement.
4.Financier	Geld beschikbaar stellen.	Optimaliseren van positie en verdienen aan rente.	-	Lenen minder geld en eisen eerder aflossing.
5.Eindgebruiker kantoor	Gebruiken van vastgoed (kantoor).	In een pand zitten dat qua eisen en wensen goed aansluit bij de organisatie.	-	Heeft een sterkere onderhandelingspositie op de kantorenmarkt.
Eindgebruiker anders dan kantoor	Gebruiken van vastgoed.	In een pand zitten dat qua eisen en wensen goed aansluit bij de organisatie.	Biedt meer kansen voor binnenstedelijke locaties.	-

Tabel rollen bij transformatieproces, auteur

Om de vicieuze cirkel - van de gemeente die grond uitgeeft, de belegger die nieuwe panden bouwt en de eindgebruiker die naar de nieuwe panden verhuist²⁰ - te doorbreken is het van belang dat alle partijen beter samenwerken. De overheid kan bovengemeentelijk (regionaal of provinciaal) en op gemeentelijk niveau afspraken maken over nieuw uit te geven grond voor de ontwikkeling van kantoren. Tevens kan de gemeente door middel van versoepeling van de regelgeving transformatieprocedures sneller laten verlopen²¹. Doordat er minder grond wordt uitgegeven en er dus minder nieuwbouw gerealiseerd wordt zullen eindgebruikers langer in het huidige pand blijven zitten. Beleggers en ontwikkelaars kunnen beter samenwerken. Aangegeven is dat de belegger steeds vaker bereidt is om mee te gaan in onderhandelingen. Het is belangrijk dat de ontwikkelaar de kansen die transformatie biedt samen met de belegger aangaat. Verder is het van belang dat de waardevermindering van het vastgoed geleidelijk gaat, om de financieringsstructuur en de beleggers staande te houden.

²⁰ Behandeld in paragraaf 2.2.1 Ontwikkeling in de kantorenmarkt.

²¹ Behandeld in paragraaf 3.1 Juridische instrumenten.

5. TRANSFORMATIEPOTENTIE

Elk pand kent bouwtechnische en locatie kenmerken die gunstig zijn voor transformatie. Maar elk pand kent ook bouwtechnische kenmerken en locatiekenmerken die een obstakel of bedreiging vormen voor transformatie. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de haalbaarheid van transformatie van leegstaande kantoorpanden door de transformatiepotentie in kaart te brengen.

De leegstandsduur is een kenmerk in de transformatiepotentie. Hoe langer een pand leegstaat, hoe eerder de belegger bereid is om te transformeren, “Sense of urgency”. Het pand staat al een lange tijd leeg en de eigenaar betaalt nog steeds onderhoudskosten. De eigenaar zal bij langdurige leegstand eerder geneigd zijn over te stappen op transformatie in de hoop om op die manier minder verlies te lijden, of winst te maken.

Een tweede kenmerk is de oorzaak van de leegstand. Er zijn primair drie oorzaken voor de leegstand van panden: de markt, de locatie en het gebouw. Als een pand leegstaat vanwege marktfactoren dan verwachten eigenaren dat de markt weer aan zal trekken en het pand in de toekomst weer verhuurd zal worden. Vanuit het oogpunt van de eigenaar is transformatie dan niet aan de orde. In de huidige kantorenmarktsituatie is er sprake van een markt die volgens de prognose niet meer voldoende aan zal trekken om alle overcapaciteit op te lossen. De eigenaren die dit beseffen zijn wellicht wel bereid om over te gaan tot transformatie.

Als de locatie ongunstig is voor eindgebruikers en/of een gebouw voldoet niet aan de eisen qua locatie, dan kan transformatie een optie zijn. De locatie moet dan wel gunstig zijn voor de nieuwe functie en voldoen aan de eisen van de nieuwe doelgroep. Maar bij transformatie naar bijvoorbeeld wonen geldt meestal: waar men niet wil werken, wil men ook niet wonen. Dit geldt naast wonen ook voor sommige andere functies.

Als het gebouw technisch of functioneel niet meer voldoet aan de eisen van de eindgebruiker kan transformatie een oplossing zijn. Dit is wel afhankelijk van de hoeveelheid aanpassingen die nodig zijn om te voldoen aan de eisen van de gebruiker van de nieuwe doelgroep. Vooral de gevel blijkt doorslaggevend te zijn in de financiële haalbaarheid van transformatie.

Een derde kenmerk is gemeentelijk beleid. Als een leegstaand pand zich in een gemeentelijk prioriteitsgebied voor woningen bevindt, dan is transformatie naar woningen voor de hand liggend. Dit is dan ook gemeentelijk belang. Maar als panden in een herontwikkelingsgebied van de gemeente liggen dan komen deze panden eerder in aanmerking voor renovatie en hergebruik als kantoor. De bereidheid van de gemeente om te ondersteunen en hulp te bieden bij transformaties zal toenemen naarmate de functie gewenst is in het gebied.

Een vierde kenmerk is de aanbodvraag verhouding. Transformatie heeft alleen zin als er vraag is naar de nieuwe functie. Het aanbod moet aansluiten op de vraag, dit geldt zowel qua omgeving als qua gebouwkenmerken.

5.1 SWOT-ANALYSE

In deze paragraaf zullen de bouwtechnische en de locatietechnische sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen van transformatie door middel van een SWOT-analyse in kaart worden gebracht. Bouwtechnische factoren zijn factoren die van toepassing zijn op het pand. Dit kan lopen van het verlenen van een bouwvergunning, via het verwijderen van asbest, via de hoofdconstructie van een kantoor tot het succesvol in de markt liggen van de nieuwe functie. De omgevingsfactoren zijn factoren die betrekking hebben op de omgeving. Dit kan lopen van planschade, via hinder van of voor de omgeving, via duidelijkheid creëren voor het gebied tot de parkeerdruk.

In de volgende tabellen zijn de kenmerken beschreven op zowel omgevingsniveau als bouwtechnisch niveau die bij een locatie/pand zouden kunnen gelden.

	Positief	SWOT bouwtechnisch	Negatief
Intern	Sterkten: 1. De hoofddraagconstructie van een kantoor is meestal een veelvoud van 1,8 meter. De maten 5,4 en 7,2 meter komen veel voor. Deze maten zijn ook voor woon- of logiesfuncties veelal geschikt. 2. De vloeren in kantoren zijn berekend op een hoge vloerbelasting. 3. In het bouwbesluit is opgenomen dat bij logies-, winkel- en onderwijsfunctie een minimale hoogte van 2,5 meter toereikend moet zijn, bij een woonfunctie is dit 2,6 meter. De meeste kantoorgebouwen voldoen aan deze minimale hoogte. 4. In kantoren is meestal de hoeveelheid liften per bvo hoger dan bij andere functies. 5. Door het transformeren van panden wordt er duurzaam omgegaan met materialen (hergebruik). 6. Kleinere panden en/of panden met een monumentale uitstraling lenen zich goed voor transformatie.	Zwakten: 1. De kantoorindeling (kolommenstructuur) kan de indeling voor de nieuwe functie belemmeren. De liften en trappen geven vaak een probleem voor het aansluiten van toegangen. Het verplaatsen van liften en trappen is niet haalbaar omdat die voorzien in stabiliteit van het gebouw en erg duur is. 2. Kantoorvloeren hebben soms voorgespannen wapening Dit beperkt de mogelijkheid om sparingen te maken. Waardoor het moeilijk is om verticale schachten te maken (voor kabels en leidingen). 3. De geluidsisolatie van kantoren is gering, door het doos-in-doosprincipe kan dit aangepast worden (verlaagd plafond en zwevende dekvloer). Hierdoor wordt de minimale plafondhoogte van 2,6 meter soms niet gehaald. 4. De gevel van de panden moet vaak geheel of gedeeltelijk vervangen worden. Dit is een grote kostenpost en bepalend voor de financiële haalbaarheid. 5. Bij kantoren zitten vaak geen buitenruimtes (dit is voor nieuwbouwwoningen ook niet verplicht volgens het bouwbesluit), het realiseren van balkons is moeilijk binnen de bestaande constructie. 6. Er gelden strengere eisen voor andere functies voor milieu en veiligheid.	
Extern	Kansen: 1. Liftschachten die na transformatie niet meer nodig zijn voor liften, kunnen worden gebruikt voor het verticaal doorvoeren van kabels en leidingen (die voor een kantoor niet van toepassing waren, maar bij bijvoorbeeld een woning wel). 2. Door creatieve oplossingen kunnen bepaalde aspecten gehandhaafd blijven wat veel geld bespaart (zoals de gevel en het trappenhuis). 3. Door creatieve toevoegingen kan een transformatie haalbaar gemaakt worden (optoppen; laag bovenop het oorspronkelijk pand bouwen of upgraden). 4. Voor het creëren van een buitenruimte kan gedacht worden aan loggia's, een Frans balkon of een gemeenschappelijk tuin. Dit levert bouwtechnisch minder moeilijkheden op dan een normaal balkon. 5. Gemeenschappelijke functies in een kantoorpand kunnen gebruikt worden voor gezamenlijke functies.	Bedreigingen: 1. Na transformaties ligt het pand nog steeds niet goed in de markt. 2. Er zijn foute bouwkundige aannames gemaakt en het pand komt op technische vlakken te kort: niet toereikende klimaatinstallaties, onvoldoende leidingen/kanalen/schachten, onvoldoende watervoorziening, onvoldoende elektriciteitsvoorziening, onvoldoende geluidsisolatie, onvoldoende warmte-isolatie, aanwezigheid vocht, voegen in slechte staat, onvoldoende daglichttoetreding/bezonnig, slechte/gevaarlijke staat draagconstructie, en/of onvoldoende draagkracht constructie/fundering. 3. Er zijn foute aannames gemaakt bij de mogelijkheden van het gebouw en het pand komt op functionele vlakken te kort: kantoor te ondiep/diep, te lage/hoge verdiepingshoogte, weinig/geen aansluitmogelijkheid voor wanden op gevel, afwezigheid buitenruimte, onvoldoende liften/trappen, kwalitatief onvoldoende bestaande binnenwanden en/of onvoldoende waterdichtheid voor natte cellen. 4. Er zijn beperkingen door de monumentenstatus. 5. Er wordt asbest gevonden in het pand. Er moet verwijdering conform kostbare voorschriften plaatsvinden. 6. Er ontstaan beperkingen door het bouwbesluit. Het pand kan niet aan alle eisen in het bouwbesluit voldoen.	

Voor input van deze SWOT-analyse heeft de auteur gebruik gemaakt van het boek *transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten*, uitgeverij 010, Rotterdam 2007.

	Positief	SWOT omgeving	Negatief
Intern	Sterkten: 1. Binnenstedelijke locaties lenen zich goed voor transformatie, omdat er vooral binnenstedelijk vraag is naar andere functies. 2. Transformatie geeft een nieuwe positieve impuls aan de leefbaarheid van het gebied: na transformatie zal het gebouw weer gebruikt en onderhouden worden. 3. Het tijdsbestek is bij transformatie korter, dan bij sloop en nieuwbouw. Dit heeft als gevolg dat de omgeving minder overlast heeft van de bouwactiviteiten. 4. Transformatie is voor de omgeving minder ingrijpend dan nieuwbouw. 5. Bij transformatie wordt een behoefte naar een andere functie vervuld.		Zwakten: 1. Het type omgeving waar het pand zich bevindt is niet geschikt voor een andere functie: industrieterrein, monofunctioneel gebied, geen uitstraling van de omgeving en/of slechte afwerking van het terrein. 2. Een hoge parkeerdruk vanuit de wijk / er zijn te weinig parkeerplaatsen. 3. Slechte bereikbaarheid: afwezigheid openbaar vervoer, slechte aansluiting wegennetwerk, slecht bereikbaar per fiets en een onduidelijke route naar het pand. 4. Afwezigheid/onvoldoende voorzieningen in de buurt. 5. Hinder in de omgeving, in de vorm van: stankoverlast, slagschaduw op het pand (bezonning), geluidsoverlast, windturbulenties en/of een hoge concentratie fijnstof. 6. Het gebied / pand ligt in een buurt met een slechte reputatie en/of onveilige buurt, waar mensen niet willen wonen.
Extern	Kansen: 1. Meenemen van de openbare ruimte bij het transformeren, wat de leef- en werkbaarheid van het gebied bevordert. Dit zal voornamelijk bij gebiedstransformatie gedaan worden. 2. Duidelijk beeld creëren voor de toekomst van het gebied / pand. 3. Bij veel leegstand in een kantorengedebied kan transformatie van één pand aanleiding geven voor andere eigenaren om ook te transformeren.		Bedreigingen: 1. Bij transformatie naar een andere functie kan het een noodzaak zijn om andere voorzieningen te realiseren om het gebied leefbaar te maken. 2. De omgeving sluit niet goed aan bij de nieuwe functie. 3. De transformatie kan toekomstige ontwikkelingen in het gebied belemmeren. 4. Belanghebbenden kunnen bij transformatie planschade indienen.

Voor input van deze SWOT-analyse heeft de auteur gebruik gemaakt van het boek transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten, uitgeverij 010, Rotterdam 2007.

5.2 SUCCESFACTOREN

Bij transformatie van leegstaande kantoren wordt allereerst naar de omgeving gekeken. Ligt het pand in een gebied waarin men een andere functie zou willen hebben? Het kost meer tijd en geld om de omgeving aan te passen dan om het gebouw aan te passen aan de nieuwe functie. Vandaar dat de locatie essentieel is bij transformatie. Naast de locatie is het financiële kader bepalend voor het succes en de haalbaarheid van de transformatie. Vandaar dat bij de succesfactoren is gekeken hoe transformatie financieel haalbaar gemaakt kan worden. Er zijn bestaande transformaties onderzocht. Hierbij is gekeken naar transformaties naar verschillende functies, terug te vinden in bijlage II. Het gaat in alle gevallen om panden die in de jaren 60 of eerder gebouwd zijn, met uitzondering van de transformatie naar schoolgebouw. Panden die na de jaren 80 gebouwd zijn, worden weinig getransformeerd. Dit komt omdat deze panden over het algemeen nog veelal voldoen aan de huidige eisen en wensen van de gebruikers. Tevens is de locatie bij deze panden vaak het probleem.

Transformatie kan op verschillende manieren financieel haalbaar gemaakt worden. Er kunnen luxe appartementen of hotelkamers worden gerealiseerd. De transformatiekosten zijn dan hoger maar voor hotelkamers kunnen relatief hoge prijzen per nacht gevraagd worden en de appartementen kunnen voor relatief hoge v.o.n. (vrij op naam) prijzen verkocht worden. Tevens kan gedacht worden aan het financieel haalbaar maken van transformatie door middel van een laag bovenop een pand te zetten en/of in de onderste laag winkels te realiseren.

Bij transformatie naar studentenhuisvesting/goedkope appartementen zijn er andere factoren om een project financieel haalbaar te maken. Hierbij wordt gekeken naar de kwaliteiten van het huidige gebouw en de omgeving. Het moet een gebouw zijn waarbij relatief weinig aanpassingen nodig zijn om de kosten zo laag mogelijk te houden. De factoren die het duurst zijn om te wijzigen zijn de gevel en de installaties²². Hiernaast spelen ook de verwervingskosten een grote rol in het succes van de transformatie²². Bij tijdelijke transformatie spelen deze factoren nog meer. De heer Nieuwendijk van de SSH geeft aan dat tijdelijk transformatie vaak niet haalbaar is en er vanuit de SSH vaak niet aan wordt begonnen. Echter de heer Spil van de Stichting Tijdelijk Wonen (STW) heeft wel een voorbeeldproject van tijdelijke transformatie, het voormalige kantoorgebouw van KPN. Dit project is succesvol verlopen doordat de toekomstige bewoners voor een huurprijs verlaging hebben meegewerkt aan hun toekomstige kamer. Voor de STW scheelt dit in kosten en de toekomstige bewoners reageerden positief op het traject. De toekomstige bewoners die mee hebben geholpen geven aan trots te zijn op het resultaat en zorgvuldiger om te gaan met het gebouw.

5.3 CONCLUSIE

Er moet rekening worden gehouden met het feit dat niet elk pand zich leent voor transformatie. De transformatiepotentie van een gebouw is te analyseren aan de hand van een zogeheten SWOT. Daarmee kunnen zwakten, sterkten, kansen en bedreigingen zowel voor omgeving als gebouwspecifiek beschreven worden. Door in een vroegtijdig stadium een breed haalbaarheidsonderzoek te doen, zullen bedreigingen omzeild kunnen worden en kansen benut kunnen worden.

²² Bron: Arnold Nieuwendijk, projectleider vastgoed, SSH, geraadpleegd op 7-3-11.

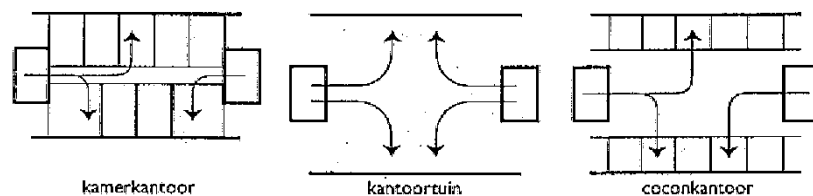
6. TRANSFORMATIEFACTOREN

6.1 DE GESCHIEDENIS VAN KANTOORGEBOUWEN

In de negentiende eeuw begon de geschiedenis van het kantoorgebouw. Daarvoor werd weliswaar al administratie gedaan maar dit gebeurde niet in aparte gebouwen. In de negentiende eeuw ontstond een enorme schaalvergroting door onder andere een sterke bevolkingstoename en de industriële revolutie. Er ontstond een groeiende behoefte aan administratie. Er werden kantoren gebouwd voor verhuur aan meerdere organisaties en er werden kantoren specifiek voor één eindgebruiker gebouwd. Ook ontstonden apparaten die het kantoorwerk efficiënter maakten, zoals de schrijfmachines en telefoon. De eerste kantoorgebouwen waren gebaseerd op metselconstructies maar al snel gebruikte men ijzer voor draagconstructies van kantoren²³.

Rond het midden van de 19^{de} eeuw namen de grondprijzen toe. Dit resulteerde in steeds hogere gebouwen. De hogere gebouwen maakten gebruik van gietijzer voor de draagconstructies: met gietijzer konden grote gewichtsbesparing worden bereikt waardoor grotere bouwhoogten mogelijk werden. Balken en kolommen werden in deze periode populair, maar pas in 1883 werd voor het eerst een zelfdragend skelet gebruikt.

Na de tweede wereldoorlog ontstond een nieuw type kantoorgebouw, vanwege verschillende ontwikkelingen op technisch vlak (computers, communicatietechnieken) en ontwikkelingen op economisch vlak. In de jaren 50 en 60 ontstonden hoge kantoorgebouwen die als draagstructuur zijn voorzien van beton- of staalskeletten en gordijngelvels²⁴.



Afbeelding type kantoren, bron: reader J, Hogeschool Utrecht. Afdeling Bouwnijverheid, 2003.

In de loop van de jaren 60 maakte het kamerkantoor plaats voor de kantoortuin²⁵. De gedachte hierachter was dat het kantoorleven een groepsgebeuren is. Deze gedachtegang kwam uit Duitsland. Maar de kantoortuin lost niet de verwachtingen in die men ervan had, waardoor er al snel mengvormen ontstonden zoals het coconkantoor. Door de economische recessie in de jaren 70 en het begin van de jaren 80 groeide de behoefte aan kleinere eenheden met meer flexibiliteit zodat beter ingespeeld kan worden op een wisselende markt.

6.2 KENMERKEN VAN KANTOORGEBOUWEN UIT VERSCHILLENDE PERIODEN

De structuur en architectuur van een kantoorgebouw, is per jarencluster te categoriseren. Dit heeft te maken met de ontwikkelingen in de techniek en de architectuur. Het bouwjaar van een pand verschaft informatie over de installaties, gevel, vloeren/constructies en locatie/omgeving. Bij transformatie van het pand is het dus verstandig om ook te kijken naar het bouwjaar. In onderstaande tabel is per jarencluster ingegaan op deze elementen.

²³ Bron: *Planning en ontwerp van kantoorgebouwen*, ir. D.D. de Gunst / ir. T. de Jong, 1989.

²⁴ Gevel die niet tot steun van het gebouw dient.

²⁵ Bron: reader J, Hogeschool Utrecht. Afdeling Bouwnijverheid, 2003.

Jaartallen	Gevel	Vloeren/constructies	Vrije hoogte	Installaties	Locatie/omgeving
1960-1975	-Ramen zijn vaak te openen. -Gebruik van enkelglas in stalen kozijnen. - Verouderd qua geluid en isolatie.	Begin jaren 70 zijn puntvormige constructies populair. Kenmerken: stramien, buigslappe vloeren. Hierop is het lastig steenachtige wanden te plaatsen en doorvoeren te realiseren.	-Verdiepingshoogte is ruim. -Door de overdimensionering van de vloeren zijn weinig aanvullende voorzieningen nodig.	-Gebouwen zijn ondiep, wat gunstig is voor de daglichttoetreding. -Installaties zijn sterk verouderd.	Multifunctionele gebieden
1975-1990	-Meer aandacht voor klimaatbeheersing en isolatie. -Mechanische ventilatie wordt gecombineerd met klimaatgevels en klimaatramen die niet te openen zijn. -Eind jaren 80 ontstaat de term: Sick Building Syndrome, o.a. door de gevels zonder te openen ramen.	-Eind jaren 70 begin jaren 80: Lijnvormige constructie: cassettevloeren, kolommen en balkenvloer met breedplaten, verborgen balken en ribbenvloer op kolommen. -Betonnen vloeren zijn meestal met staal voor- of nagespannen. Wanneer vloeren voorzien zijn van nagespannen wapening is het lastiger om springen (t.b.v. schachten) te maken. -Er worden meer prefab elementen toegepast. -Einde overdimensionering van vloeren.	-Hoewel de verdiepingshoogte na 1980 lager wordt is de vrije hoogte van kantoorgebouwen doorgaans hoog genoeg voor woningen en andere functies. Alleen wanneer er vanwege geluidisolatie of verslepen van leidingen extra isolatie of een zwevende dekvloer toegevoegd moet worden, kan niet altijd voldaan worden aan de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld	-Vanaf 1985 zijn er meer computers, meer aandacht voor bekabelingsystemen, koeling en binnenklimaat. -Installaties zijn geavanceerder maar kunnen zelden hergebruikt worden bij een transformatie naar woningbouw. Bij transformatie naar een hotel is deze kans groter.	-Monofunctionele gebieden -Ingrep op gebiedsniveau vaak noodzakelijk.
1990-heden	-Veel vliesgevels en strokenramen. -Steeds meer kantoorgebouwen hebben te openen delen.	Springen in vloeren vormen geen probleem.	Is geen probleem.	Installaties tot 25 jaar oud kunnen (voor een deel) nog hergebruikt worden. Wel moeten er aanpassingen en toevoegingen gedaan worden aan bijvoorbeeld liften en meterkasten	-Monofunctionle gebieden -Omgeving vaak grootste belemmering

Tabel gebouwen jaartallenclusters, voor input van deze tabel is gebruik gemaakt van “Onderzoek bouwkosten en transformatie”, kantorenloods, gemeente Amsterdam, 9 juni 2010, auteur.

Kantoorgebouwen werden in eerste instantie vaak gevestigd in of nabij het stadcentrum, mits het kantoorpand geen directe relatie met het productiebedrijf hoefde te hebben. Echter door ontwikkelingen van communicatie- en verkeersmiddelen werd het stadscentrum steeds minder aantrekkelijk: hoge grondprijzen, verkeer- en parkeerproblemen, lange reistijden en kantooronvriendelijke politiek joegen grotere kantoorgebouwen naar de periferie van de steden²⁶. Er is een tegenbeweging gaande: kantoorgebouwen trekken weer naar de grote steden. Verschillende grote steden willen haar centra profileren als economisch aantrekkelijk centra. Dit doen zij door hun centra voor kantoorvestiging weer aantrekkelijk te maken. Het gaat hierbij wel vaak om kleinschalige kantoren met een publiekgericht karakter.

Of gebouwen zich in de stad, in de periferie, in de randgemeenten of buiten de Randstad vestigen hangt van verschillende factoren af, waaronder de activiteiten en de grootte van de organisatie. Wel beïnvloedt de binding met een bepaalde, stad, streek of zelfs een bepaald terrein de keuze.

Er spelen verschillende aspecten bij de keuze van een organisatie voor een vestigingsplaats. Hieronder worden de belangrijkste aspecten beschreven.

- o Kantoorgezindheid: lokale grondpolitiek (grond kunnen kopen), inbedding bestaande structuur.
- o Stedenbouwkundige randvoorwaarden: mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor ontwikkelingen, aanpassingen en uitbreidingen, multifunctionaliteit van de omgeving, toegestane bebouwingshoogte en andere concrete eisen die de mogelijkheden kunnen beperken.
- o Verkeerssituatie: bereikbaarheid van het terrein/pand met eigen vervoer en openbaar vervoer en de verwachtingen daarover in de toekomst met de heersende politieke ideeën in dat verband.
- o Personeelsaanbod: sommige kantoren hebben behoefte aan specifiek personeel, waarvan het aanbod sterk kan verschillen per regio.
- o Financiële aspecten: grondprijs, bouwrijp maken van de grond, specifieke verschillen in funderingskosten.
- o “Oude” vestigingsplaats van het kantoor: in verband met reiskosten of verbouwkosten.

Bron: Planning en ontwerp van kantoorgebouwen, ir. D.D. de Gunst / ir. T. de Jong, 1989.

Per organisatie zijn deze aspecten te kwantificeren. De ene organisatie hecht meer waarde aan het personeelsaanbod, terwijl de andere organisatie meer waarde hecht aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In het Stogo rapport²⁷ worden zeven kantorenmilieus onderscheiden. Deze worden op verschillende elementen in onderstaande tabel bekeken. Voor het vestigingsklimaat van kantoren wordt bereikbaarheid over het algemeen beschouwd als een van de belangrijkste invloedsfactoren. Tevens geeft het Stogo rapport aan dat de kantoren zich steeds meer willen vestigen in een buurt met een hoog voorzieningenniveau. Kijkend naar de tabel en de situatie van huidige leegstand op de kantorenmarkt is die ontwikkeling duidelijk zichtbaar. Verder is het imago een belangrijk aspect voor kantoren om zich ergens te vestigen: het kantoor ontleent zijn identiteit aan het gebied en het levert op zijn beurt weer een bijdrage aan het gebied.

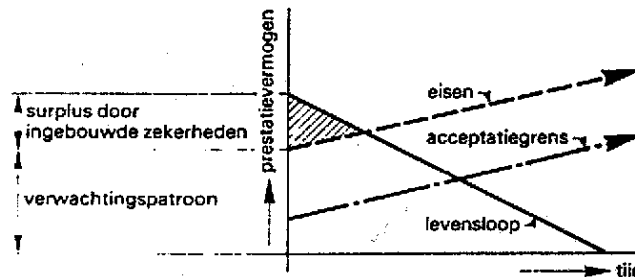
²⁶ *Bron: Planning en ontwerp van kantoorgebouwen, ir. D.D. de Gunst / ir. T. de Jong, 1989.*

²⁷ *BRU kantorenmarkt onderzoek, Stogo, januari 2011.*

Elementen	Grootstedelijk stationsgebied	Suburbane centrumgebieden	Grootchalige kantoorparken aan de snelweg	Kantoren bedrijventerreinen op	Lokale kantoren in de kleinere centra	Kantoorvilla's in het groen.	Kleinschalige openbaar vervoer locaties.
Locaties	Utrecht centraal	o.a. Leidsche Rijn, Nieuwegein centrum, Houten centrum	o.a. Rijnsweerd, Papendorp	o.a. Lage Weide, Oudenrijn, Plettenburg, Liesbosch, de Hagen	Zoals Vianen, IJsselstein, Bunnik	Zoals Utrechtseweg in Zeist, Soestdijksweg in Bilthoven	Zoals Bisonspoor, Lunetten, Twaalf Apostelen in Bunnik
Parkeren	Aanbod in openbare parkeergarages, weinig parkeerplaatsen (op eigen terrein).	Relatief weinig parkeerplaatsen omdat men veelal met openbaar vervoer komt. Parkeren is op eigen terrein.	Parkeren gebeurt op eigen terrein, relatief veel parkeerplaatsen	Parkeren gebeurt op eigen terrein, relatief veel parkeerplaatsen	Parkeren gebeurt op eigen terrein, relatief weinig parkeerplaatsen	Parkeren gebeurt op eigen terrein, relatief veel parkeerplaatsen	Relatief weinig parkeerplaatsen omdat men veelal met openbaar vervoer komt. Parkeren is op eigen terrein.
Openbaar vervoer	Knooppunt openbaar vervoer: uitstekend bereikbaar	Goede bereikbaarheid met de trein of tram vanaf Utrecht CS.	Relatief lage bereikbaarheid met openbaar vervoer.	Matige bereikbaarheid met openbaar vervoer (voornamelijk met bus bereikbaar).	Matige bereikbaarheid met openbaar vervoer.	Matige bereikbaarheid met openbaar vervoer.	Goede bereikbaarheid met de trein of vanaf Utrecht CS.
Bereikbaarheid met de auto	Relatief snel bereikbaar per auto	Matig bereikbaar met de auto.	Goed.	Relatief goed bereikbaar met de auto.	Matig bereikbaar met de auto.	Matig bereikbaar met de auto.	Relatief goed bereikbaar met de auto.
Andere voorzieningen in de omgeving	Groot aanbod van diensten en voorzieningen.	Groot aanbod aan andere voorzieningen.	Monotome locatie: weinig andere voorzieningen.	Monotoom bedrijventerrein: weinig andere voorzieningen.	Aanbod kleinschalige voorzieningen.	Relatief weinig voorzieningen in de buurt.	Aanbod kleinschalige voorzieningen.
Veiligheid	Goed.	Goed.	Gedurende kantooruren veilig, daarna is het een onveilig gebied om bijv. in te wonen.	Gedurende kantooruren veilig, daarna is het een onveilig gebied om bijv. in te wonen.	Goed.	Gedurende kantooruren veilig, daarna is het een onveilig, donker gebied.	Gedurende kantooruren veilig, daarna is het een stil gebied.
Imago	Multifunctioneel gebied dat goed bereikbaar is.	Multifunctioneel gebied, stedelijk gebied.	Saai, monotoom en 's avonds onveilig gebied.	Saai, monotoom gebied met hinder (stank, geluid, fijnstof) van de bedrijvigheid.	Kleinschalig gebied, voor kleine kantoren.	Gebied met een groene omgeving.	Kleinschalig gebied met goede openbaar vervoer bereikbaarheid.

Tabel: omgevingsfactoren per locatietype, voor de input van deze tabel is gebruik gemaakt van BRU kantorenmarkt onderzoek uitgevoerd door Stogo, 2011, auteur.

De gebruiksverwachting van een gebouw geeft richting aan de levensloop van het onroerend goed. Het verwachtingspatroon kan worden uitgezet tegen het prestatievermogen van het gebouw. Het verwachtingspatroon zal na realisatie of transformatie overgaan in een eisenlijn. De gebruiker heeft kwalitatieve en kwantitatieve eisen waar het pand aan moet voldoen. Deze worden weergegeven in de eisenlijn.



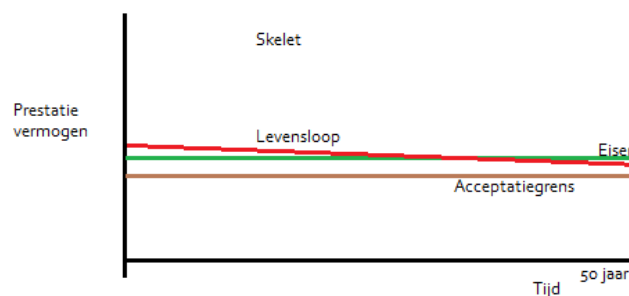
Afbeelding: levensloop onroerend goed. Bron: reader J, Hogeschool Utrecht, afdeling bouwnijverheid, 2003.

Ook kent het gebouw een uiterste acceptatiegrens. De acceptatielijn zal vrijwel altijd parallel lopen aan de eisenlijn. Het prestatievermogen van het gebouw kan onder de eisenlijn liggen. Gebruikers zullen in dat geval aangeven bij de huurder dat het pand aan bepaalde eisen niet voldoet. Het is aan de eigenaar om het pand aan de eisen van de gebruiker te laten voldoen. Mocht de eigenaar geen initiatief nemen waardoor het prestatievermogen van het pand verder afneemt, tot onder de acceptatiegrens van de eindgebruiker. Dan zal de eindgebruiker vertrekken en op zoek gaan naar een nieuw pand.

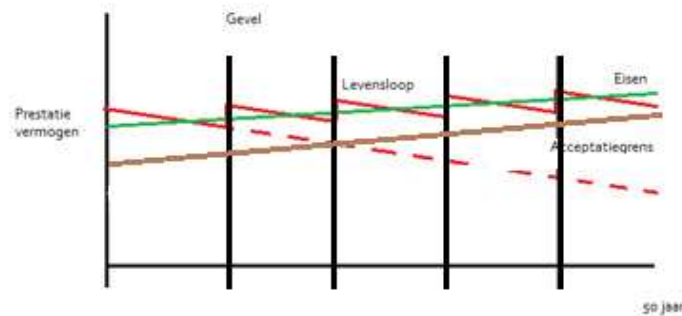
Bij het realiseren van onroerend goed ontstaat surplus, het gearceerde gedeelte in bovenstaande afbeelding. Dit wordt bestempeld als "verspilling". Het surplus betekent dat het onroerend goed boven verwachting is: de eisen van de gebruiker zijn minder hoog dan het prestatievermogen van het onroerend goed. Het surplus wordt veroorzaakt door "ingebouwde zekerheden" en de prestatiedrang bij het opstellen van het programma van eisen. Een surplus dient zo klein mogelijk gehouden te worden, omdat de gebruiker betaald voor de boven verwachting eisen, maar deze niet gebruikt.

Om het prestatievermogen van het onroerend goed zolang mogelijk aan het verwachtingspatroon van de gebruiker te laten voldoen, is onderhoud noodzakelijk.

Per element aan een kantoorgebouw worden andere onderhoudsmaatregelen getroffen. Dit betekent dat er in principe een apart onderhoudsplan opgesteld moet worden per onderhoudsgroep. In dit afstudeeronderzoek worden drie verschillende levenslopen in beeld gebracht: het skelet, de gevel en het interieur. De laatste jaren wordt er vanuit gegaan dat afschrijving van grond niet noodzakelijk is, de grond hoeft niet vervangen te worden. Bij het skelet is een afschrijftermijn van gemiddeld 50 jaar genomen. Gedurende deze periode vindt eigenlijk geen onderhoud aan het skelet plaats.

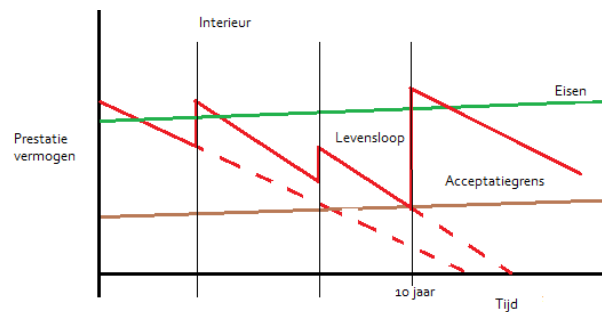


Afbeelding: levensloop skelet, auteur



Afbeelding: levensloop gevel, auteur

De gevel gaat gemiddeld genomen ook een periode van 50 jaar mee. Echter de gevel moet wel af en toe een onderhoudsbeurt krijgen. Denk hierbij aan het vervangen van de te openen geveldelen: als deze niet meer goed sluiten kan er vocht tussen komen dat kan bevriezen en barsten tijdens de winter. De gevel zorgt voor de uitstraling van het gebouw en de organisatie die het gebruikt. Deze kan gedurende de levensloop van het gebouw aangepast worden. Denk hierbij aan de komst van een nieuwe organisatie, of aan verandering van logo of uitstraling.



Afbeelding: levensloop interieur, auteur

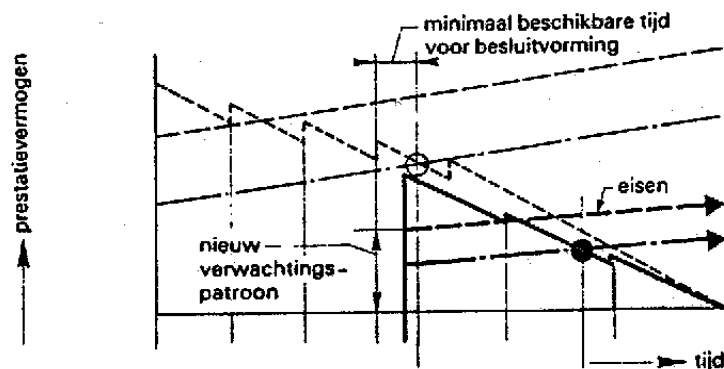
Het interieur van een gebouw veroudert snel. Deze is na gemiddeld tien jaar aan gehele vervanging toe. Hiervoor zijn er vaak al wel één of twee kleine onderhoudsbeurten geweest die het prestatievermogen van het interieur verhoogd hebben. Bij de vernieuwing na tien jaar stijgt het prestatievermogen sterker dan na de onderhoudsbeurten. Tevens neemt het prestatievermogen na vernieuwing minder snel af dan na een onderhoudsbeurt.

Aan het einde van de functie kan onroerend goed gesloopt, verkocht of verlengd worden. De levensduur kan verlengd worden door functiedegradatie, modificatie/verbouw²⁸ of renovatie²⁹. Bij verlenging van de levensduur verandert de onderhoudsstrategie, tactiek en operatie mee.

Onderstaande afbeelding maakt het proces van functiedegradatie inzichtelijk. Er worden relatief weinig aanpassingen aan het onroerend goed gedaan. Doordat het onroerend goed geschikt wordt gemaakt voor een nieuwe functie met een lagere eisenlijn en acceptatiegrens kan het pand nog enkele jaren mee. Bij dit proces is er weinig tijd voor besluitvorming, omdat het pand gedurende de tijd van besluitvorming veroudert en het vaak niet goed onderhouden wordt.

²⁸ Het veranderen of aanpassen van een onroerend goed of onderdeel daarvan met als doel een betere prestatie en een beter gebruik of beter beheer en onderhoud te verkrijgen, bron: reader J, Hogeschool Utrecht, afdeling bouwnijverheid, 2003

²⁹ Het treffen van zodanige verbeteringen of vernieuwingen dat het onroerend goed, of een onderdeel ervan aan d door het bedrijfsbeleid te stellen functieverwachtingen voldoet, bron: reader J, Hogeschool Utrecht, afdeling bouwnijverheid, 2003.



Afbeelding: functiedegradatie. Bron: reader J, Hogeschool Utrecht, afdeling bouwnijverheid, 2003.

Een voorbeeld van functiedegradatie is transformatie van een kantoorpand naar een schoolgebouw. Het pand voldoet niet meer aan de eisen voor een kantoor, maar het gebouw voldoet nog wel (gedeeltelijk) aan de eisen voor een schoolgebouw. Het pand is in de zomermaanden erg warm, waardoor werknemers zich niet goed kunnen concentreren. Als kantoorgebruiker is dit een probleem. Een schoolgebouw staat in de zomermaanden voornamelijk leeg waardoor de noodzaak van een airco minder is. Een andere eis voor het gebouw als kantoor is dat er parkeerplaatsen zijn voor auto's. Studenten hebben een Ov-jaarkaart en reizen voornamelijk met het openbaar vervoer of met de fiets, waardoor minder behoefte is aan parkeerplaatsen. Bij bovenstaand voorbeeld geldt dat door relatief weinig aanpassingen het gebouw nog (enkele) jaren kan dienen als schoolgebouw.

6.5 BENODIGDE AANPASSINGEN

Bij transformatie moeten er aanpassingen plaatsvinden vanuit bouwkundig oogpunt en vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening. Het is allereerst belangrijk dat het gebied en de omgeving geschikt zijn voor de nieuwe functie en de nieuwe doelgroep. Vervolgens kan gekeken worden naar de bouwkundige aanpassingen die nodig zijn om het pand geschikt te maken voor de nieuwe functie en de nieuwe gebruikers. Een groot voordeel van transformatie is dat het tijdsbestek waarbinnen een nieuwe functie gerealiseerd kan worden, in vergelijking met sloop en nieuwbouw van panden, relatief kort is. Het verkleint de bouwkosten en het tijdsbestek omdat onder andere het casco kan blijven staan. Tevens ervaart de omgeving een kortere periode van overlast van de bouwactiviteiten. Hoeveel tijd bespaard wordt bij transformatie is gebouw- en omgevingsspecifiek; het is afhankelijk van de hoeveelheid aanpassingen die plaats moeten vinden.

6.5.1. RUIMTELIJKE AANPASSINGEN

Bij het realiseren van een nieuwe functie is het belangrijk dat de omgeving hierop aansluit. De nieuwe doelgroep bepaalt waar de omgeving aan moet voldoen: de hoeveelheid andere voorzieningen die in de buurt moeten zijn, de parkeernorm die nodig is, de bereikbaarheid per openbaar vervoer, per auto en fiets. Maar allereerst moet gekeken worden in welk kantooromgeving het pand ligt. Vanuit daar kan worden gekeken naar de eisen van de nieuwe doelgroep.

In dit onderzoek wordt gekeken naar transformatie van structureel leegstaande kantoren naar een woonfunctie en apart studentenhuysvesting, logiesfunctie, winkelfunctie en onderwijsfunctie. Voor al deze functies geldt bijna altijd dat ze zich willen vestigen in een stedelijk gebied met aanwezigheid van andere voorzieningen dichtbij. Tevens geldt voor al deze functies dat ze zich in een veilig gebied willen bevinden. Tussen de verschillende functies zitten uiteraard wel verschillen in de mate van belang voor parkeren en bereikbaarheid met zowel het openbaar vervoer als met de auto of fiets. In onderstaande tabel wordt de mate van belang aangetoond door middel van een + (heel belangrijk), 0 (neutraal), - (minder belangrijk) en * (per situatie afhankelijk).

Functie	Parkeren (auto)	Parkeren (fiets)	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Bereikbaarheid (auto)	Bereikbaarheid (fiets)
Woonfunctie	+	+	+	+	+
Studentenhuisvesting	-	+	+	-	+
Logiesfunctie	+	-	+	+	-
Onderwijsfunctie	0	+	+	0	+
Winkelfunctie	*	*	*	*	*

Tabel: omgevingsfactoren per functie, auteur met behulp van Robbert Sterken, beleidsmedewerker Bestuur Regio Utrecht.

Concrete eisen zijn wel situatieafhankelijk. Deze kunnen pas worden bepaald nadat de er een analyse is gemaakt van de omgeving en er een specifieke doelgroep bepaald is.

6.5.2. BOUWKUNDIGE AANPASSINGEN

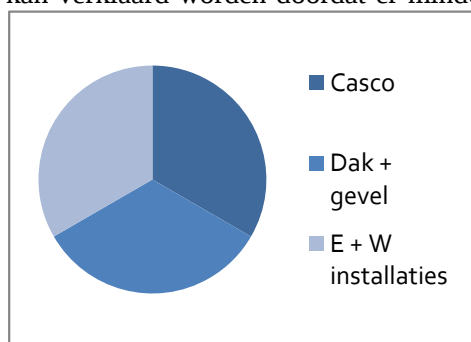
Voor het inzichtelijk maken van de bouwkundige aanpassingen is gekeken naar het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit staan alle bouwtechnische voorschriften waaraan alle gebouwen in Nederland minimaal moeten voldoen. Verbouwingen vallen ook onder het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften op de vlakken: veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Er is onderzoek uitgevoerd naar de verschillen in criteria tussen de verschillende functies van zowel eisen vanuit bestaande bouw (de minimeisen) en de eisen vanuit de nieuwbouw (de maximeisen).

Bij transformatie gaat het om een nieuwe bestemming, maar wel in een bestaand gebouw. Hierdoor is het onduidelijk waar aan te voldoen bij transformatie: bestaande bouw, nieuwbouw of verbouw eisen van het bouwbesluit. In principe moet bij transformatie van leegstaande kantoorpanden voldaan worden aan de nieuwbouweisen van het bouwbesluit bij een nieuwe functie. Wel kan de gemeente ontheffingen verlenen tot de minimeis van bestaande bouw in het bouwbesluit (bouwbesluit afdeling 1.5 Verbouw van bouwwerken).

Vermeldenswaard is dat er, naar verwachting, per januari 2012 een nieuw Bouwbesluit in werking treedt³⁰ waarbij de bouwtechnische eisen leesbaarder en eenvoudiger worden. Minister Donner heeft op 23 maart 2011 in de tweede kamer toegezegd dat in het nieuwe bouwbesluit bij transformatie naar woningen de nieuwbouwnormen niet meer zullen gelden.

6.6 TRANSFORMATIEKOSTEN

De aanpassingen die bij transformatie nodig zijn in gebouw-, omgeving- en doelgroep specifiek. Maar wat zijn de globale bouwkosten? De bandbreedte van de transformatiekosten is groot. De noodzakelijke aanpassingen verschillen sterk van elkaar. Wel is naar voren gekomen, dat met de toename van de veranderbaarheid van een gebouw tevens de financiële haalbaarheid toeneemt³¹. Dit kan verklaard worden doordat er minder aanpassingen nodig zijn om te voldoen aan de eisen van de nieuwe functie.



Tabel: kosten bij nieuwbouw, auteur

kosten.

In dit stadium kunnen nog geen transformatiekosten per aanpassing of per functieverandering in beeld worden gebracht. In hoofdstuk 7 bij de voorbeeld transformatieontwerpen zijn de transformatiekosten wel in beeld gebracht. Er kan een onderscheid gemaakt worden in casco, dak en gevel en elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties. Deze drie aspecten bedragen bij nieuwbouw allen ongeveer 1/3 van de totale

³⁰ Bron: www.rijksoverheid.nl, geraadpleegd op 28-03-2011

³¹ Bron: *Bouwkosten van transformatieprojecten*, Mackay, 2008.

Casco

Het casco wordt eigenlijk altijd behouden bij een transformatieproces. In vergelijking met sloop en nieuwbouw biedt het casco voordelen qua bouwtijd en qua bouwkosten. De structuur binnen een pand zal echter wel voor de nieuwe functie geschikt moeten zijn. Voor de haalbaarheid van transformatie is het casco van het kantoorpand essentieel.

Gevel en dak

Bij transformatie zijn relatief weinig kosten verbonden aan het dak. Er zullen eventueel enkele kleinere aanpassingen in het dak moeten komen om de isolatie te verbeteren. In afzonderlijke gevallen dient het dak vervangen te worden. Dat brengt uiteraard wel hoge kosten met zich mee. Datzelfde geldt voor optoppen (een laag bovenop het oorspronkelijk gebouw zetten).

De gevel is één van de belangrijkste indicatoren om de financiële haalbaarheid van een transformatie te bepalen³². De verdiepingshoogte bij kantoorgebouwen is hoger dan bij bijvoorbeeld woningen, waardoor de hoeveelheid geveloppervlakte relatief veel is. Het is dus belangrijk in hoeverre een gevel hergebruikt kan worden. Wanneer een gevel geheel of gedeeltelijk vervangen moet worden zijn de kosten hoog. Het slopen en maken van een nieuwe gevel is vanwege de grote hoeveelheid geveloppervlakte duurder dan bij nieuwbouw. Maar de hogere verdiepingshoogte heeft ook gevolgen voor kosten van onder andere binnenwanden, leidingen en schachten.

De gevel heeft als basisfunctie het scheiden van binnen- en buitenklimaat³³. Tevens bepaalt de gevel mede de identiteit van het gebouw, het heeft een beeldbepalende functie. De gevel wordt vaak aangepast omdat de gevel niet voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Dit is het geval als de gevel slecht geïsoleerd is, thermisch en akoestisch, of omdat de ramen niet open kunnen. Een keuze om de gevel te vervangen kan ook zijn dat de gevel niet de juiste uitstraling heeft voor de nieuwe functie.

Als de gevel grotendeels nog in een goede staat is kan met kleine aanpassingen worden voldaan aan de eisen voor de nieuwe functie. Onder kleine aanpassingen vallen het na-isoleren of het plaatsen van nieuwe kozijnen. Een hoger aanpassingsniveau aan een gevel is het toevoegen van nieuwe onderdelen of functies aan de bestaande gevel. Als het niet mogelijk is om met aanpassingen aan de bestaande gevel deze geschikt te maken voor de nieuwe functie moet de bestaande gevel vervangen worden. Dit brengt hoge kosten met zich mee, maar tevens geeft het een grote vrijheid om de gevel af te stemmen op de eisen van de nieuwe functie, zoals eisen voor balkons of geluidsoverdracht tussen ramen.

Elektronische en werktuigbouwkundige installaties

Bij transformatie van kantoren vormen installaties voor water, elektriciteit en ventilatie vaak een obstakel. Voornamelijk bij transformatie naar woonfuncties of logiesfuncties gezien de criteria die het bouwbesluit voor deze functies hanteert in vergelijking met een kantoor. Het toevoegen van nieuwe installaties en schachten binnen een gebouw gaat gepaard met relatief hoge kosten. Het is belangrijk om zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande installaties om transformatie rendabel te maken.

Nutsvoorzieningen worden in kantoren meestal op een centraal punt omhoog gebracht en vervolgens horizontaal over de verdieping aangebracht³⁴. In woonfuncties en logiesfuncties lopen de leidingen verticaal. Tevens gelden er andere criteria bij de verschillende functies als het gaat om sanitair en afvoer daarvan. Bij transformatie naar een woon- of logiesfunctie moeten soms extra schachten worden gelegd. Het doorvoeren van schachten is vaak lastig en duur bij vloeren met een voor- of nagespannen wapening, die je het meest ziet bij panden gebouwd tussen 1975-1990³³. Met panden gebouwd tussen 1960-1975 en 1990-2005 speelt dit probleem minder, door het gebruik van een ander soort vloer³³.

³² Bron: *Onderzoek bouwkosten en transformatie, kantorenloods, gemeente Amsterdam, 9 juni 2010.*

³³ Bron: *Zorg voor leegstand, herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties, Hilde Remøy en Theo van der Voordt, 2011.*

³⁴ Bron: *Ontwerptool voor de beoordeling van constructieve alternatieven op duurzaamheid, Frank tool, 2010*

Er zijn een aantal factoren belangrijk om de transformatiemogelijkheden van een pand te onderzoeken. Allereerst is het bouwjaar van het pand belangrijk. Het tijdscluster waarin een pand is gebouwd maakt enkele bouwtechnische en vestigingsplaats aspecten inzichtelijk.

Ten tweede verschaft de indeling van het pand informatie. Is het kantoor ingericht als kamerkantoor, kantoorruimte of coconkantoor? De informatie die hieruit voorkomt zegt iets over de mogelijke doelgroep, functie en indelingsvarianten die geschikt zouden kunnen zijn voor het pand.

Ten derde is de vestigingsplaats van het kantoor van belang. In welk kantooromgeving bevindt het pand zich en waarom heeft het pand zich daar gevestigd. Ook is belangrijk of de omgeving geschikt is voor de nieuwe doelgroep en functie, of anders welke aanpassingen er in de omgeving moeten komen om het pand aan te laten sluiten bij de nieuwe doelgroep.

Ten vierde is de bereikbaarheid belangrijk. Hoe is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de fiets en de auto? En is de mate van bereikbaarheid voldoende voor de nieuwe functie/doelgroep?

Ten vijfde is van belang in welke levensfase het pand zich bevindt. Zijn de installaties toe aan vernieuwing en hoe is de kwaliteit van de gevel en dak? Maar ook, hoeveel kost het om het pand geschikt te maken voor de nieuwe functie?

Concluderend, het is van belang om een doelgroep te vinden die zowel bouwtechnisch als qua omgeving aansluit bij het huidige pand.

7. VOORBEELDONTWERPEN TRANSFORMATIE

In dit hoofdstuk is voor drie panden binnen de regio Utrecht een transformatieontwerp gemaakt. Bij het ontwerpen is gebruik gemaakt van het bouwbesluit. De ontwerpen voldoen dus aan de eisen van het bouwbesluit. In de inventarisatiefase is per gemeente in beeld gebracht waar structurele leegstand is en of de leegstand als probleem wordt ervaren binnen de gemeente (subparagraaf 2.4.1). De gemeenten De Bilt, Nieuwegein en Stichtse Vecht geven aan problemen te ervaren. Er is gesproken met deze gemeenten en binnen elke gemeente is een pand geselecteerd. De selectie van de panden en de nieuwe functie van het pand is samen met de gemeente tot stand gekomen. Bij het ontwerpproces is begonnen met het maken van een transformatiescan (bijlage IV). De transformatieontwerpen zijn ook financieel doorgerekend. Voor de (ver)bouwkosten van de transformatieontwerpen zijn globale kostenramingen gemaakt door Plegt-Vos.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting via verschillende invalshoeken gegeven op de ontwerpen. Er wordt gekeken op locatieniveau, vanuit de nieuwe doelgroep, op bouwtechnisch niveau en vanuit een financieel kader. Vervolgens wordt geconcludeerd of het pand geschikt is voor transformatie naar de nieuwe functie, en of het pand eventueel wel/ook naar een andere functie getransformeerd zou kunnen worden.

7.1 KANTOOR NAAR HOTEL

Kantorencomplex Bisonspoor, Maarssenbroek, Stichtse Vecht is een sterk verouderd complex dat al enkele jaren te maken heeft met relatief veel leegstand. Het bouwjaar van het pand is 1981. De provincie Utrecht, vanuit het aanjaagteam woningbouw, heeft Read Advies de opdracht gegeven om de mogelijkheden van transformatie van het kantorencomplex naar woningbouw te bekijken. De conclusie van het onderzoek³⁵ is positief met betrekking tot de kansen van transformatie naar woningen en adviseert de gemeente om in gesprek te gaan met de eigenaar. Dit leidde ongeveer anderhalf jaar geleden tot geen veranderingen: de eigenaar was niet geïnteresseerd.

Momenteel vereist het pand, vanwege de leegstand, meer achterstallig onderhoud. Het kantorencomplex kent zes torens van in totaal 27.025 m². Toren 5 is uitgekozen vanwege haar ligging (tegenover station Maarssen) en omvang (6.000 m²). In overleg met de gemeente Stichtse Vecht is de mogelijkheid naar voren gekomen om dit pand te transformeren naar hotel. De gemeente geeft aan dat de eigenaar nu wellicht wel geïnteresseerd is omdat hij beseft dat het pand niet meer verhuurd zal worden.

Bij het transformatieontwerp is rekening gehouden met 100% leegstand. Eventuele huurders hebben de mogelijkheid om te verhuizen naar een andere toren binnen Bisonspoor.



Afbeelding: locatie pand Bisonspoor

³⁵ *Transformatie Bisonspoor Maarssenbroek, Read Advies, real estate & Area development Advies, in opdracht van aanjaagteam woningbouw provincie Utrecht, 16 juni 2009.*

Waarom staat het kantoorpand leeg?

Het pand aan de Bisonspoor staat leeg vanwege verschillende aspecten. Allereerst bevindt het pand zich in een gebied met een monofunctionele uitstraling en een rommelige en vervuilde ruimtelijk-visuele kwaliteit. Naast de omgeving oogt het pand slecht onderhouden. Het pand heeft een verouderde en slecht onderhouden verschijningsvorm van zowel exterieur als interieur. Ook is er sprake van achterstallig onderhoud en zal bij transformatie vrijwel alles nieuw moeten worden gerealiseerd.

7.1.1 TOELICHTING

Locatie

Toren 5 van het kantorencomplex Bisonspoor ligt in de gemeente Stichtse Vecht tegenover treinstation Maarssen. Vanaf het station Maarssen gaan er directe trein verbindingen naar Utrecht en Amsterdam, de reistijd bedraagt ongeveer 10 minuten. Ook is het pand goed bereikbaar met de auto vanaf de Zuilense ring en de A2.

Het pand is gelegen aan de rand van het winkelcentrum Bisonspoor en bevindt zich dus in een gebied met een hoog en divers voorzieningsniveau.

Momenteel wordt naast het hotel (in afbeelding op het grasveld) nieuwbouwappartementen gerealiseerd in de sociale huur sector. Deze zullen gerealiseerd zijn, voordat overgegaan wordt tot transformatie. De nieuwbouwappartementen geven een positieve prikkel aan de omgeving. Het hotel en de nieuwbouwappartementen hebben een zichtlocatie vanaf het spoor. Door hier als gemeente in te investeren zal Stichtse Vecht een levendigere uitstraling hebben voor buitenstaanders. De reputatie van het gebied zal verbeteren door het realiseren van een hotel. Stichtse Vecht zal positief op de kaart worden gezet. Het is een uitstekende locatie voor een hotel, gezien de snelle verbinding met Utrecht en de groeiende behoefte aan hotels binnen de regio Utrecht.

Doelgroep

Samen met de heer Gulzar van de gemeente Stichtse Vecht is gekeken naar de mogelijkheden tot transformatie van een toren van het kantorencomplex Bisonspoor naar een andere functie. Hieruit bleek dat een woonfunctie voor starters, of een hotel voor de middenklasse, functies zijn waar behoefte aan is. Een winkelfunctie, studentenhuisvesting en onderwijsfunctie worden uitgesloten. De heer Gulzar geeft aan dat vanuit de praktijk is gebleken dat een onderwijsfunctie veel overlast in het winkelcentrum veroorzaakt. Tevens zijn de panden gezien de hoogte niet geschikt voor een onderwijsfunctie. Momenteel is geen behoefte aan uitbreiding van het winkelcentrum Bisonspoor, waardoor transformatie naar een winkelfunctie ook af valt.

In Maarssen ligt het President Carlton Hotel. Dit is een viersterren hotel en is gericht op - gezien de ligging tussen Amsterdam en Utrecht – zakelijke ontmoetingen, lunches en (internationale) conferenties. Ook is het hotel gericht op weekendrecreatie voor mensen die willen ontspannen en de historische omgeving langs de Vecht willen bezoeken³⁶.

Er is gekozen om de toren vijf van het kantorencomplex te transformeren naar tweesterren hotel omdat er vraag is naar deze functie. De doelgroep van het hotel is de middenklasse en toeristen die vlakbij Utrecht willen zitten.

Bouwtechnisch

Het aantal sterren van een hotel is gekoppeld aan de eisen waaraan een hotel moet voldoen. Hieronder staan de belangrijkste eisen waaraan een tweesterren hotel moet voldoen.

- o 50% van de kamers heeft privé badgelegenheden en WC in verbinding met de slaapkamer;
- o Elke kamer heeft een eigen wastafel met warm en koud water;
- o Tenminste 1 wc per 10 kamers;
- o Tenminste 1 badgelegenheden per 10 kamers;
- o Tweepersoonskamer van minimaal 17 m²;

³⁶ Bron: <http://www.carlton.nl/president/areaInfo-nl.html>

o Parkeergelegenheid bij het hotel, voldoende voor minimaal 25% van het totale aantal kamers.
Bron: www.hotelsterren.nl, Voor een totaal overzicht kan worden gekeken op ook gekeken worden op deze site.

Het pand is 3280 cm breed en 2500 cm diep. De draagstructuur van het pand bestaat uit een kolommenstructuur met een stramienmaat van 780 cm en een stijve kern van beton. De stijve kern zorgt voor de stabiliteit van het gebouw bij horizontale krachten die op gebouw komen, zoals wind. Bij transformatie blijft de draagstructuur behouden. In de stijve kern wordt wel een gat gemaakt, echter dit doet geen afbreuk aan de stabiliteit. Het pand heeft een trappenhuis en twee liften, welke worden ook worden hergebruikt door de nieuwe functie.

De verdiepingshoogte van 350 cm (bovenkant vloer- bovenkant vloer) leidt bij de vloerdikte van 30 cm tot een vrije hoogte van 320 cm. Deze hoogte is voor de horizontale doorvoer van kabels en leiding voor het toepassen van geluidwerende voorzieningen op de vloer en aan de het plafond voldoende. Uitgaande van een vrije hoogte van 260 cm is 60 cm hiervoor beschikbaar. De huidige vrije hoogte van 270 cm (320 cm minus minimaal 50 cm voor kabels en leidingen) is voor grootschalige kantoorruimten te krap.

De kolommen en onderzijde van de vloeren kunnen brandwerend worden bekleed om te voldoen aan de brandwerendheids eis van 90 min.

In de liftschachten en trappenhuizen is voldoende ruimte aanwezig voor verticaal verloop van nutsleidingen.

De gevel is technisch verouderd en de te openen geveldelen zijn vervuild. In het onderzoek van Read Advies is aangegeven dat de gevel niet meer geschikt is voor hergebruik. Qua constructie, materiaaltoepassing en afmetingen lijkt vervanging van de geveldelen echter prima mogelijk; op die manier kan tevens relatief eenvoudig rekening worden gehouden met de huidige isolatie eisen³⁷. De gevel bestaat uit geprefabriceerde gevelelementen die zeer eenvoudig kunnen worden verwijderd zonder daarmee de draagkracht van de constructie aan te tasten. Er is gekozen om een geheel nieuwe gevel te realiseren. De nieuwe gevel zal 80 cm naar binnen worden geplaatst ten opzichte van de huidige gevel. Dit betekent dat de gevel tegen de kolommenstructuur aan gevestigd wordt. Dit levert een 80 cm breed balkon op rondom het hele gebouw. Het balkon is te klein voor een zitbalkon, maar het geeft het pand wel identiteit en de kamers extra kwaliteit.

De kwaliteit van de installaties is sterk verouderd. Er zullen voor het hotel nieuwe installaties in worden gerealiseerd.

Er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein. De eis voor tweesterren hotel is dat minimaal 25% van de gasten ruimte moet hebben voor het parkeren van hun auto. Het pand voldoet aan deze eis.

Per verdieping worden 18 kamers gerealiseerd tussen 17 m² en 40 m². De kamers van 17 m² zijn twee persoonskamer en hebben een eigen badkamer van 3 m². De kamers van 40 m² kunnen vierpersoonskamers worden of luxe 2 persoonskamers. Het is aan de ontwikkelaar om hierin een keuze te maken. De badkamers bij de kamers van 40 m² zijn 10 m². Tevens is er per verdieping een extra werkkast/opbergingkast gerealiseerd van 16,5 m².

Op de begane grond blijven de parkeerplaatsen behouden. Er wordt een restaurant met een keuken en een kleine bar gerealiseerd, ook wordt een receptie en entreehal gerealiseerd.

Financieel kader

Om de (ver)bouwkosten van de ontwerpen in kaart te krijgen heeft Plegt-Vos een kostenraming gemaakt. De kostenraming van Bisonspoor is te vinden in bijlage VI.I. Met behulp van de bouwkosten is de waarde na transformatie berekend. Onderstaande afbeelding geeft de resultaten weer van verschillende varianten.

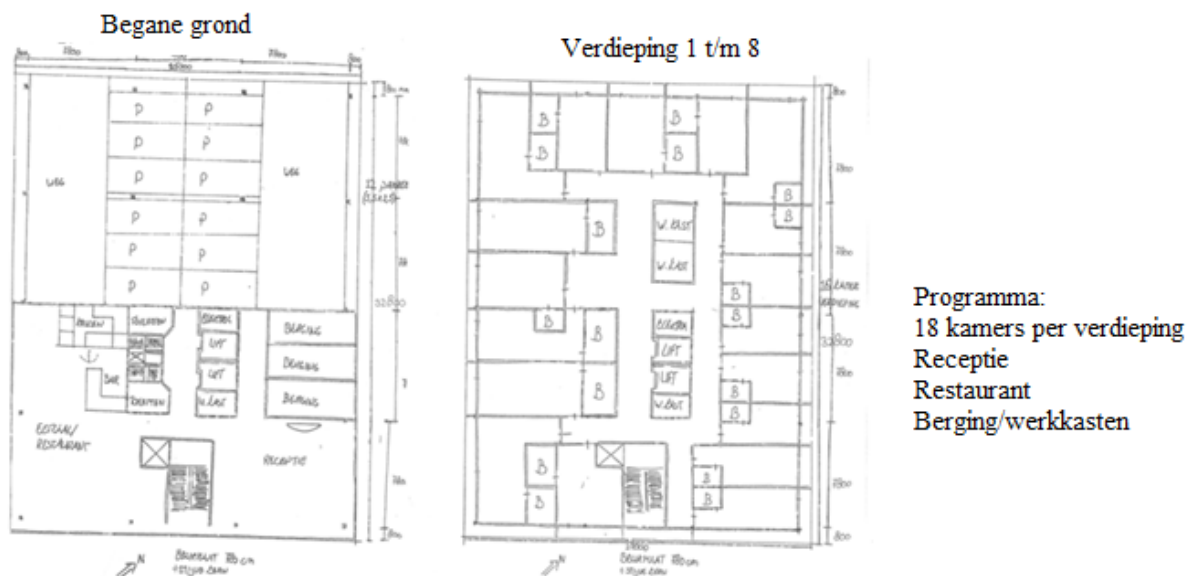
³⁷ Bron: *Transformatie Bisonspoor Maarssenbroek, Read Advies, real estate & Area development Advies, in opdracht van aanjaagteam woningbouw provincie Utrecht, 16 juni 2009.*

Hotel Bisonspoor						
	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Oppervlakte	6560	6560	6560	6560	6560	6560
Aantal kamers	144	144	144	144	144	144
Aantal dagen open per jaar	365	365	365	365	365	365
Potentieel aantal te 'verkopende' kamers	52560	52560	52560	52560	52560	52560
Gemiddelde kamerbezetting	45%	45%	57%	57%	70%	70%
Gemiddelde kameropbrengst per nacht	€ 70	€ 80	€ 70	€ 80	€ 70	€ 80
Totale hotelomzet kamers	€ 1.655.640	€ 1.892.160	€ 2.097.144	€ 2.396.736	€ 2.575.440	€ 2.943.360
Totale hotelomzet (30% uit bar, restaurant en 70% uit kamers)	€ 2.365.200	€ 2.703.086	€ 2.995.920	€ 3.423.909	€ 3.679.200	€ 4.204.800
G.O.P. (bruto bedrijfsresultaat)	€ 709.560	€ 810.926	€ 898.776	€ 1.027.173	€ 1.103.760	€ 1.261.440
Kapitalisatiefactor	7	7	7	7	7	7
(Ver)bouwkosten	€ 4.994.830	€ 4.994.830	€ 4.994.830	€ 4.994.830	€ 4.994.830	€ 4.994.830
Waarde hotel	€ 4.966.920	€ 5.676.480	€ 6.291.432	€ 7.190.208	€ 7.726.320	€ 8.830.080
Residuele waarde	€ -27.910	€ 681.650	€ 1.296.602	€ 2.195.378	€ 2.731.490	€ 3.835.250
	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant 4	Variant 5	Variant 6
Huidige boekwaarde pand (10x jaarhuur via Funda)	€ 8.200.000	€ 8.200.000	€ 8.200.000	€ 8.200.000	€ 8.200.000	€ 8.200.000
Residuele waarde na transformatie	€ -27.910	€ 681.650	€ 1.296.602	€ 2.195.378	€ 2.731.490	€ 3.835.250
Negatief verschil	€ -8.227.910	€ -7.518.350	€ -6.903.398	€ -6.004.622	€ -5.468.510	€ -4.364.750

Er is gerekend met verschillende varianten omdat de gemiddelde kamerbezetting en de gemiddelde kameropbrengst per nacht variabelen zijn. Deze variabelen hebben een sterke invloed op de hotelomzet per jaar en dus de waarde van het hotel. Hoe hoger deze variabelen worden ingevoerd, hoe hoger de waarde van het hotel is. Echter stijgt ook het risico dat het bruto bedrijfsresultaat niet gehaald wordt bij toename van deze variabelen.

Na transformatie van Bisonspoor is er een negatief verschil, bij elke variant, tussen de huidige boekwaarde van het pand en de residuele waarde van het pand na transformatie. Het negatieve verschil komt in het bijzonder door de hoge huidige boekwaarde van het pand en de hoge (ver)bouwkosten. Maar in de huidige boekwaarde van het pand lijkt weinig tot geen rekening gehouden te zijn met feit dat het pand al meer dan vijf jaar leegstaat. De huidige boekwaarde van het pand is te hoog. Tevens blijkt, als nader naar de(ver)bouwkosten wordt gekeken, dat alle elementen vervangen/nieuw worden gebouwd behalve het casco. Hierdoor vallen de bouwkosten hoog uit; voornamelijk de bouwkosten voor het realiseren van het balkon, deze bedragen namelijk al ruim anderhalf miljoen. Op de bouwkosten kan gekort worden. Bij aanpassing van de huidige boekwaarde en de (ver)bouwkosten is de verwachting dat deze indelingsvariant alsnog niet haalbaar blijkt. Echter neemt dit niet weg dat transformatie naar een andere functie wel financieel haalbaar kan zijn. Wel zullen er altijd hoge bouwkosten blijven vanwege de vele aanpassingen die gemaakt moeten worden aan het pand, omdat het sterk verouderd is.

7.1.2 ONTWERP



Afbeelding:transformatieontwerp Bisonspoor, auteur

7.1.3 CONCLUSIE

Transformatie naar een tweesterrenhotel is naar verwachting financieel niet haalbaar. Echter sluit dit niet uit dat transformatie naar een andere functie wel financieel haalbaar is. De hoge huidige boekwaarde van het pand veroorzaakt problemen bij transformatie. Het pand staat al langer dan vijf jaar leeg en hier lijkt geen rekening meegehouden te worden bij de boekwaarde van het pand. Ook de (ver)bouwkosten van het pand liggen hoog gezien er veel aanpassingen nodig zijn bij transformatie. De verwachting is dat het pand en de locatie niet meer door de markt opgenomen zal worden als kantoor. Het pand ligt wel op een geschikte locatie voor transformatie gezien het hoge voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Door Read Advies is gekeken naar de mogelijkheden om het pand te transformeren naar woningen. Hun advies luidde om in gesprek te gaan met de eigenaar. Wellicht is de eigenaar na anderhalf jaar langere leegstand wel bereid om over te gaan tot transformatie. Mogelijk geen transformatie naar een hotel, maar een andere functie is wel een optie.

7.2 KANTOOR NAAR WOON/WERKFUNCTIE

Het pand aan de Rembrandtlaan 1A/1B en Jan van Eijcklaan 2-4 ligt op een bedrijventerrein in Bilthoven. Het bouwjaar van het pand is 1967. Het bestemmingsplan van het bedrijventerrein is sterk verouderd. De gemeente De Bilt heeft een visie gemaakt voor de herpositionering van het bedrijventerrein³⁸. Binnen deze visie zijn zones gekoppeld. Het pand bevindt zich in een woon- en werkzone. Ter aansluiting van de visie en gezien de ligging, op de rand van een bedrijventerrein en tegen de rand van een woonwijk aan, is gekozen om het pand te transformeren naar werk-aan-huis woningen, appartementen, MKB ruimten (midden- en kleinbedrijf) en woonruimten.

Bij het transformatieontwerp is rekening gehouden met 100% leegstand. Eventuele huurders hebben de mogelijkheid om te verhuizen naar een ander pand op het bedrijventerrein.

Waarom staat het kantoorpand leeg?

Het pand aan de Rembrandtlaan/Jan van Eijcklaan staat leeg vanwege het verouderde bedrijventerrein waarop het pand is gevestigd. De omgeving van het bedrijventerrein kent achterstallig onderhoud en veelleegstand. Daarnaast is het interieur sterk verouderd. Ook is er visie geschreven over de herpositionering van het bedrijventerrein. De gemeente De Bilt heeft de ambitie om op de locatie van het pand een woon-werkzone te realiseren.

³⁸ "Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan" in juni 2010.

7.2.1 TOELICHTING

Locatie

Er is sprake van een toenemende dynamiek door de centrale ligging van het gebied: nabij centrum en station en op het kruispunt van de Noord-Zuid as (verbinding Utrecht Oost met Berg en Bos) en Oost-West as (spoorzone). Een transformatie past goed binnen het gebied. De nieuwe functie van het pand zorgt voor een overgang tussen wonen en werken, tussen de woonwijk en het bedrijventerrein.

In de gemeente De Bilt zijn ontwikkelingen gaande bij het centrum. Ook wordt er een tunnel gerealiseerd onder het spoor, waardoor de congestie verdwijnt en de veiligheid verbetert. Deze ontwikkelingen zorgen dat de kwaliteit van het station en centrum verbeteren. De Rembrandtlaan krijgt hierdoor een aantrekkelijker vestigingsklimaat. Mede door de ontwikkelingen in het centrum is het voorzieningenniveau van de buurt relatief hoog.



Afbeelding: locatie pand Rembrandtlaan

Het pand is gelegen op 5 minuten loopafstand van het NS-station en dus goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Tevens is de locatie met de auto vanaf de A27 en A28 goed bereikbaar.

Doelgroep

In de visie van de herpositionering van het bedrijventerrein is naar voren gekomen dat het aantal zzp'ers en MKB'ers toeneemt binnen de gemeente De Bilt.

Het pand op de Rembrandtlaan 1A/1B/ Jan van Eijcklaan 2-4 ligt in een gebied met de combinatie wonen en werken. Om aan te sluiten op de vraag is er gekozen om dit pand te transformeren naar een woon/werk combinatie. Een gedeelte van het pand zal getransformeerd worden naar werk-aan-huis woningen, met in de onderste laag een ruimte voor een zzp functie met daarboven wonen. Het andere gedeelte van het pand zal worden getransformeerd naar op de onderste laag enkele kleinschalige kantoren met daarboven woningen, deze zullen beide een aparte ingang hebben en niet aan elkaar vast zitten. Tevens worden er enkele appartementen gerealiseerd.

Bouwtechnisch

Het pand heeft een totaal oppervlakte 2.703 m² vvo. De draagstructuur van het pand bestaat uit een kolommenstructuur met een stramienmaat van 400 cm voor de Jan van Eijcklaan en 500 cm voor de Rembrandtlaan. Het pand heeft een betonnen constructie. De Rembrandtlaan heeft vanwege de breedte van het pand twee kolommenkernen in het midden. Hierdoor zijn er ruimtes met relatief veel kolommen en ruimtes met haast geen kolommen. De draagstructuur van het pand blijft behouden. Het pand heeft meerdere trappenhuizen die grotendeels worden behouden en twee liftschachten. Een liftschacht wordt behouden voor het ontsluiten van de te realiseren appartementen. Aan de liftschacht is een binnengalerij verbonden waarop drie appartementen uitkomen. De liftschacht met trappenhuis in de Rembrandtlaan 1B zal worden verwijderd.

Kolommen en onderzijde van vloeren kunnen brandwerend worden bekleed om tegemoet te komen aan de brandwerendheidseis van 90 minuten voor woonfunctie. Voor kantoren is de huidige brandwerendheid voldoende.

De gevel is een niet dragende gevel, voor het materiaal is gebruik gemaakt van baksteen. Vanwege de grote hoeveelheid ramen en ruime entrees is besloten om aan de gevel enkele aanpassingen te doen. Hieronder valt het na-isoleren, verminderen van het aantal ramen en verkleinen van enkele entrees. Minder ramen worden alleen op de verdiepingen waar men woont gerealiseerd, omdat bij woningen de geluidsoverdracht tussen ramen anders te groot is.

De kwaliteit van de installaties is sterk verouderd. Er worden nieuwe installaties gerealiseerd.

Er is voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Tevens krijgt elk pand op de begane grond een eigen parkeerplaats "binnenshuis". De werk-aan-huis woningen hebben een oppervlakte van 78 m² per laag met drie lagen, waarvan de begane grond kantoorfunctie is. Op de begane grond is een voortuin (2 m diep) en achtertuin (4 m diep) gerealiseerd. De werk-aan-huis woningen hebben één voordeur. Door middel van binnenshuis een deur en een trap is een woon- en werkgedeelte gerealiseerd. De appartementen hebben een oppervlakte tussen de 107 en 117 m². De MKB ruimten hebben een oppervlakte tussen de 150 en 200 m². De woonruimten daarboven hebben een oppervlakte tussen de 112 en 120 m² met een terras (op het dak van de MKB ruimten) tussen de 32 m² en 50 m². De badkamers zijn gemiddeld 9 m². Zowel de MKB ruimten als de woonruimten erboven hebben een eigen voordeur. Een afbeelding op schaal in te vinden in bijlage V.III.

Tussen de tuinen is een glazen ophoging gerealiseerd dat voor extra lichtinval voor de MKB functie zorgt. Dit geeft een kwalitatieve toevoeging aan het pand.

Financieel kader

Om de (ver)bouwkosten van de ontwerpen in kaart te krijgen heeft Plegt-Vos een kostenraming gemaakt. De kostenraming van dit pand is te vinden in bijlage VI.II. Met behulp van de bouwkosten is de waarde na transformatie berekend. Onderstaande afbeelding geeft de resultaten weer van verschillende varianten.

Rembrandtlaan/J. van Eijcklaan														
	Aantal	m2 BVO	m2 BVO totaal	Vormfactor	m2 GBO	m2 GBO totaal	Bouwkosten	Onderhoud per jaar	Huurprijs/m2 (excl. BTW)	Leegstand	BAR	Verkoop opbrengst	Fin. acceptabele investering	Saldo
Koop														
Type werk-aan-huis	3	234	702	78%	183	548	€ 194.440					€ 1.586.281		€ 1.391.841
Woningen 1	6	120	720	78%	94	562	€ 199.426					€ 1.626.955		€ 1.427.530
Woningen 2	6	112	672	78%	87	524	€ 186.131					€ 1.518.492		€ 1.332.361
Woningen 3	1	112	112	78%	87	87	€ 31.022					€ 253.082		€ 222.060
Woningen 4	1	96	96	78%	75	75	€ 26.590					€ 216.927		€ 190.337
Appartementen 1	3	100	300	78%	78	234	€ 83.094					€ 677.898		€ 594.804
Appartementen 2	2	125	250	78%	98	195	€ 69.245					€ 564.915		€ 495.670
Appartementen 3	1	80	80	78%	62	62	€ 22.158					€ 180.773		€ 158.614
												Huuropbrengst per jaar (excl. BTW)		Residuele waarde
Huur														
MKB 1	6	200	1200				€ 332.376	€ 2.587	€ 110	2%	7,5%	€ 129.360	€ 1.724.800	€ 1.392.424
MKB 2	6	150	900				€ 249.282	€ 1.940	€ 110	2%	7,5%	€ 97.020	€ 1.293.600	€ 1.044.318
MKB 3	2	125	250				€ 69.245	€ 539	€ 110	2%	7,5%	€ 26.950	€ 359.333	€ 290.088
MKB 4	2	100	200				€ 55.396	€ 431	€ 110	2%	7,5%	€ 21.560	€ 287.467	€ 232.071
Totaal	39		5482		764	2287	€ 1.518.404	€ 5.498				€ 6.900.213	€ 3.665.200	€ 8.772.119

Huidige boekwaarde pand (10x jaarhuur via Funda)	€ 6.030.200
Residuele waarde pand na transformatie	€ 8.772.119
Positief verschil	€ 2.741.919

Tabel: financieel kader Rembrandtlaan/J. van Eijcklaan, auteur

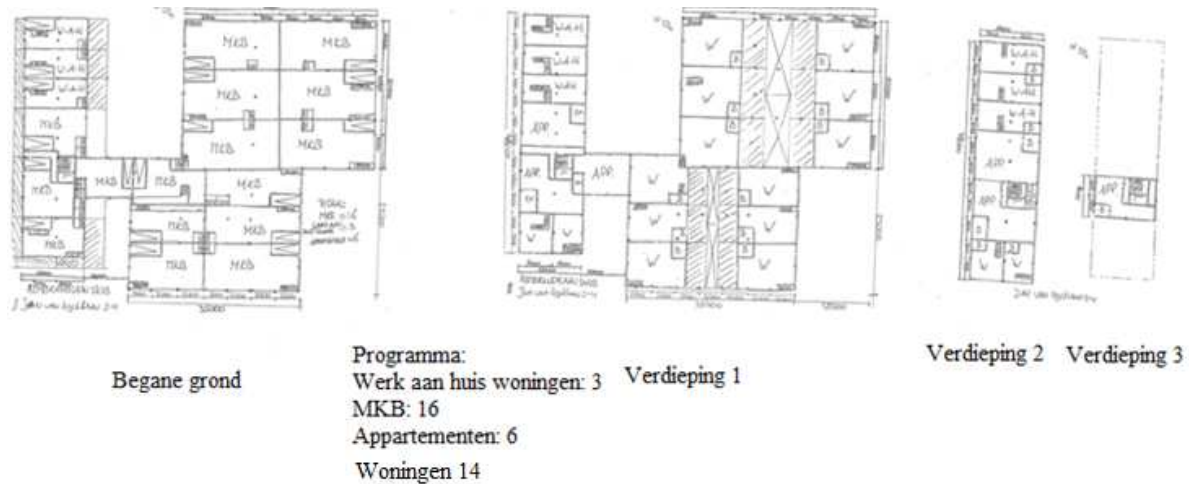
Een deel van dit pand wordt na transformatie verhuurd en een deel wordt verkocht. Door middel van een gewenst bruto aanvangsrendement (BAR) is de acceptabele investering berekend. De huuropbrengst van het eerste jaar wordt dan gedeeld door de BAR. De BAR is van tevoren vastgesteld. Hoe lager de BAR hoe hoger de acceptabele investering wordt.

Bij het koopgedeelte is een v.o.n. (vrij op naam) prijs per woontype berekend. Deze is berekend door de gemiddelde vierkante meter prijs van De Bilt te vermenigvuldigen met het aantal gbo. De vierkante

meter v.o.n. prijs in De Bilt bedraagt 2897,- euro³⁹. Voor het verkoopgedeelte is een saldo uitgerekend door de verkoopopbrengst min de bouwkosten.

De transformatie resulteert in een positief verschil van ruim 2,7 miljoen euro ten opzichte van de huidige waarde van het pand. De waarde van het pand stijgt na transformatie dus met ruim 2,7 miljoen. Hierbij wordt er wel van uitgegaan dat alle woningen verkocht worden.

7.2.2 ONTWERP



Afbeelding:transformatieontwerp Rembrandtlaan/J. van Eijcklaan, auteur.

7.2.3 CONCLUSIE

De locatie van het pand bevindt zich op een bedrijventerrein waar de gemeente De Bilt een visie voor heeft geschreven. Zowel de locatie als de doelgroep na transformatie sluit goed aan bij de visie van de gemeente. Voor de transformatie worden wel een aantal aanpassingen aan het pand gemaakt, maar de kosten hiervan vallen mee. Na transformatie stijgt de waarde van het pand bij de indelingsvariant. De verwachting is dat transformatie naar een andere indelingsvariant bij deze functie ook een positief resultaat zal opleveren. Transformatie naar een andere functie is wellicht ook mogelijk, hier zal echter eerst nader onderzoek naar gedaan moeten worden.

De gemeente De Bilt wordt aangeraden gedaan om met de eigenaar de mogelijkheden tot transformatie te bespreken.

³⁹ Bron: <http://huizen.trovit.nl/7714/kooprij-de-bilt>

De Bakenmonde 1-2 is meegenomen in een haalbaarheidsonderzoek door de wasstraat van de provincie Utrecht. De provincie Utrecht heeft het transformatieteam de opdracht gegeven om de haalbaarheid van transformatie van Bakenmonde 1-2 naar senioren woningen te bekijken.

De gemeente Nieuwegein heeft ambities om een hbo-instelling binnen de gemeente te realiseren. Om aan te sluiten bij de ambities van de gemeente is gekeken naar transformatie van kantoor naar hbo-instelling.

Waarom staat het kantoorpand leeg?

Het pand aan de Bakenmonde staat leeg vanwege verschillende aspecten. Door het overaanbod op de markt trekken eindgebruikers van de randgemeenten naar de grotere steden. Hier heeft Nieuwegein last van. Hetzelfde geldt binnen de gemeente zelf, de eindgebruikers trekken weg uit de randen van de gemeente naar het centrum van de gemeente. Verder bevindt het pand zich in een overwegend woongebied. Er zijn weinig andere kantoren in de buurt en ook andere voorzieningen liggen meer richting centrum. Tevens heeft het pand een grote omvang. De verwachting vanuit het onderzoek van Stogo luidt dat de ontwikkelingen op de kantorenmarkt leiden tot meer kleinschalige kantoren.

7.3.1

TOELICHTING

Locatie

Bakenmonde 1-2 is gelegen aan zuidkant van Nieuwegein aan de Lek. Het pand bevindt zich in een groen gebied naast een woonwijk. Het pand is goed bereikbaar met de auto, met een directe afslag vanaf de A2. Tevens is het pand bereikbaar met de bus en met de tram. De eindhalte van de tram is ongeveer 5 minuten lopen. In de omgeving bevinden zich enkele voorzieningen en met de bus en tram is een snelle verbinding met het stadscentrum van Nieuwegein, waar meer voorzieningen te vinden zijn.



Afbeelding: locatie pand Bakenmonde

Doelgroep

De gemeente Nieuwegein heeft een plan van aanpak opgesteld om een hbo-instelling in Nieuwegein te vestigen. In het plan van aanpak wordt aangegeven waarom de gemeente Nieuwegein een hbo-instelling wil realiseren. Allereerst wil de gemeente Nieuwegein een doorlopende leerlijn realiseren en het onderwijsklimaat versterken. Tevens wil de gemeente Nieuwegein de diversiteit in de stad vergroten door het aantrekken en vasthouden van jongeren. Verder verwacht de gemeente Nieuwegein dat een Hbo-instelling een economische impuls geeft aan de stad en het een verbetering geeft aan het vestigingsklimaat voor bedrijven, kantoren en voorzieningen.

De hbo-instelling die zich hier zal vestigen zal een unieke instelling worden, waardoor studenten bereid zijn verder te reizen. Vandaar dat is gekozen om het pand te transformeren naar een hbo-instelling dat zich specialiseert op een specifieke opleiding.

Bouwtechnisch

De draagstructuur van het pand bestaat uit een kolommenstructuur met een stramienmaat van 720 cm en twee stijve kernen van beton met dichte schotten. Elk heeft twee liften en een trappenhuis en vier toiletclusters van twee toiletten. De stijve kernen worden beide behouden. Er is sprake van een volledige overspanning zonder steunpunten met dragende gevels. Vanwege de grote lengte van het gebouw zijn ook dichte schotten gerealiseerd, dit voorkomt dat het gebouw gaat zwabberen ondanks de stijve kern.

De bouwkundige kwaliteit is zeer goed, het pand is goed onderhouden. De kwaliteit van de installaties is over het algemeen goed. De installaties kunnen worden behouden voor de nieuwe functie.

De gevel bestaat uit metselwerk en is goed onderhouden. De ramen zijn dubbel glas en hebben te openen delen. Er is gekozen om de gevel te behouden en eventueel na te isoleren.

Er is een ondergrondse parkeerkelder aanwezig die ruimte biedt aan 67 auto's. Een gedeelte hiervan moet plaats maken voor fietsenstallingen. Tevens worden de 53 parkeerplaatsen buiten opgeheven, in de plaats hiervan komt een buitenterrein.

Afhankelijk van type hbo-instelling kan het programma nog variëren, voor dit voorbeeld is uitgegaan van 38 lokalen, 2 collegezalen, 27 docentenkamers/administratiekamers, 21 testruimtes en 34 groepsruimtes. Een groepsruimte is gericht op projectmatig onderwijs en een lokaal is gericht op klassikaal onderwijs. Ook zit er in dit programma een mediatheek met repro en archief, een studentenkantine en een docentenkantine.

Financieel kader

Om de (ver)bouwkosten van de ontwerpen in kaart te krijgen heeft Plegt-Vos een kostenraming gemaakt. De kostenraming van dit pand is te vinden in bijlage VI.II. Met behulp van de bouwkosten is de waarde na transformatie berekend. Onderstaande afbeelding geeft de resultaten weer van verschillende varianten.

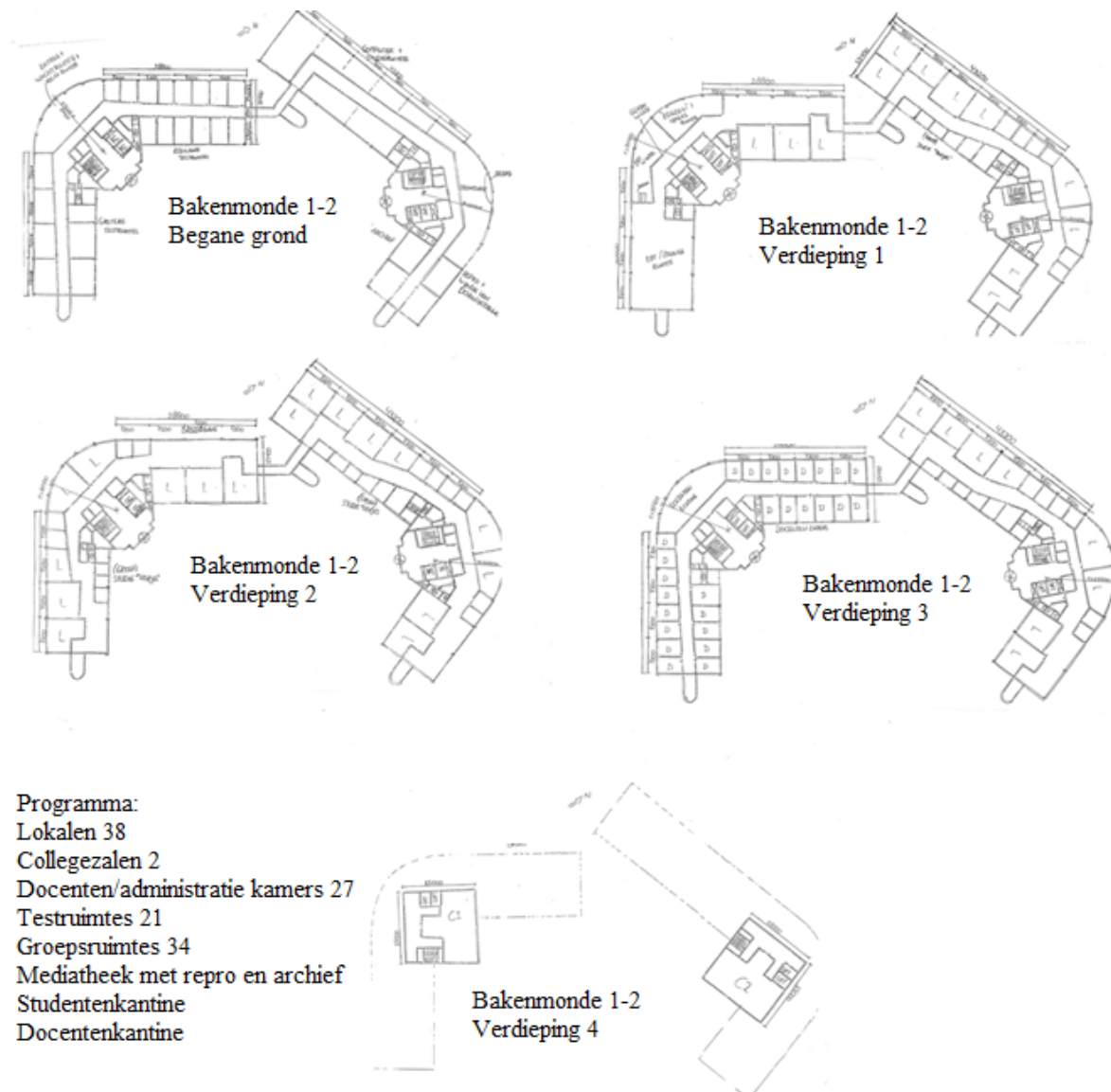
Bakenmonde 1-2								
Huur	Hoeveelheid m2 bvo	(Ver)bouwkosten (excl. BTW)	Leegstand	BAR	Huuropbrenst/ m2 (excl. BTW)	Huuropbrenst jaar (excl. BTW)	Fin. acceptabele investering	Residuele waarde
HBO-instelling	7827	€ 1.911.489	2%	6%	€ 125	€ 958.808	€ 15.980.125	€ 14.068.636
Totaal	7827	€ 1.911.489			€ 125	€ 958.808	€ 15.980.125	€ 14.068.636
Huidige waarde pand (10x jaarhuur via Funda)	€ 7.435.650							
Residuele waarde pand na transformatie	€ 14.068.636							
Positief verschil	€ 6.632.986							

Tabel: financieel kader Bakenmonde, auteur

Bij transformatie naar een Hbo-instelling zijn bij deze indelingsvariant weinig aanpassingen nodig. Het pand is bouwkundig nog in goede staat waardoor zowel de gevel als de installaties behouden kunnen blijven. Het pand zal na transformatie verhuurd wordt voor 125, - euro per vierkante meter. De BAR is vrij laag, 6%, omdat het risico gering is. Meestal blijven huurders voor een hbo-instelling voor een langere tijd in een pand zitten. De zekerheid van de huuropbrengsten is dus groter dan bij bijvoorbeeld woningen of bedrijven. Het pand staat momenteel voor 95, - euro per vierkante meter op de markt⁴⁰. De transformatiekosten zijn gering vanwege de kleine hoeveelheid en mate van de aanpassingen. Hierdoor is er na transformatie een positief verschil van ruim zes en een half miljoen euro. De waarde van het pand neemt na transformatie met ruim zes en een half miljoen euro aan waarde toe.

⁴⁰ Bron: DTZ Zadelhof

7.3.2 ONTWERP



Afbeelding:transformatieontwerp Bakenmonde, auteur

7.3.3 CONCLUSIE

Transformatie naar een hbo-instelling is financieel gezien haalbaar en levert zelfs winst op. Het nadeel bij transformatie naar een hbo-instelling is dat er voordat er getransformeerd wordt al een gebruiker moet zijn, anders is het ontwerp van het gebouw te specifiek en is het lastig om een geschikte doelgroep te vinden. De locatie van het pand is een geschikte locatie voor een specifieke hbo-instelling gezien de goede bereikbaarheid. Maar ook transformatie naar bijvoorbeeld woningbouw zou gezien de ligging goed kunnen. De bouwkundige kwaliteit van het pand is goed. De (ver)bouwkosten van het pand zijn erg laag, omdat veel elementen behouden kunnen blijven. Bij transformatie naar een andere functie is de verwachting dat de bouwkosten toe zullen nemen, maar wellicht stijgt de waarde van het pand ook. Desalniettemin lijkt transformatie naar een andere functie mogelijk. De gemeente Nieuwegein wordt aangeraden om met de eigenaar de mogelijkheden tot transformatie te bespreken.

7.4 Conclusie

Uit dit hoofdstuk is naar voren gekomen dat transformatie een haalbare oplossingsrichting is. Wellicht is transformatie niet voor elk pand en ook niet voor elke functie geschikt, maar mogelijkheden biedt transformatie wel. Bij transformatie is voornamelijk de locatie en de toekomstige doelgroep van belang. Ligt het pand op een locatie waar na transformatie mensen komen. En welke doelgroep moet naar de locatie toe komen. Voor de financiële haalbaarheid blijken het aantal aanpassingen, de mate van deze aanpassingen en de waardering van het pand belangrijk. De (ver)bouwkosten moeten minimaal zijn om de meeste winst te maken na transformatie.

Door te tekenen en rekenen ontstaan er kansen en inzichten naar de mogelijkheden van het pand.
--

8. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Er is een fors overaanbod van kantoorruimte in de regio Utrecht. Op basis van de cijfers uit het Stogo rapport “BRU kantorenmarktonderzoek” (*januari 2011*) kan geconcludeerd worden dat de momenteel goedgekeurde plancapaciteit voldoende is om aan de behoefte voor de komende 10 jaar te voorzien. Maar er moet niet vergeten worden dat er ook plannen in de idee- en planfase zitten en dat er een huidig aanbod is dat al ver boven de vraag voor de komende 10 jaar uitsteekt. De markt zal dit overaanbod dus niet opnemen. De leegstand die gepaard gaat met de overcapaciteit is ontstaan door conjuncturele en structurele ontwikkelingen. De conjuncturele ontwikkeling is de economische recessie. De economische recessie heeft zich geuit – en zal zich nog meer uiten – in vraaguitval en teruglopende productie van nieuwe kantoorruimtes. De structurele ontwikkeling is het Nieuwe Werken. Er wordt binnen de arbeidstijd en de werklocatie gezocht naar flexibiliteit. Een kantoorlocatie verandert langzaam van werkplek naar ontmoetingsplek.

Om de kantorenmarkt weer gezond te krijgen zullen vierkante meters kantoorruimte uit de markt gehaald moeten worden. Dit kan door niet courante panden uit de markt te halen en door te schrappen in de plancapaciteit. Transformatie haalt vierkante meters niet courante kantoorruimte uit de markt en vervult de behoefte aan andere functies.

Bij het transformatieproces zijn er vijf partijen: overheid, ontwikkelaar, belegger, financier en eindgebruiker van kantoorpand. Elke partij heeft een eigen rol. Maar een partij kan ook meerdere rollen op zich nemen. Vooral ontwikkelaars en beleggers zijn initiatiefnemers bij transformatie. Echter om de leegstandsproblematiek te doorbreken is het van belang dat alle partijen beter samenwerken.

De gemeenten hebben zowel juridisch als financieel verschillende instrumenten om transformatie te stimuleren. Daarnaast kunnen gemeenten een attenderende en faciliterende rol spelen bij transformatie.

Voordat een pand wordt getransformeerd is het belangrijk om de transformatiepotentie van het pand te bepalen. Niet elk pand is namelijk geschikt voor transformatie. De transformatiepotentie hangt af van verschillende factoren: leegstandsduur, oorzaak van de leegstand, gemeentelijk beleid en aanbodvraag verhouding. Naast deze aspecten is de transformatiepotentie van een gebouw te analyseren aan de hand van een zogeheten SWOT-analyse. Hierbij is het belangrijk dat er onderscheid wordt gemaakt tussen pandniveau en omgevingniveau. Door in een vroegtijdig stadium de transformatiepotentie te analyseren zullen bedreigingen omzeild en kansen benut worden.

Als de locatie/het pand potentie heeft om te transformeren dan moet gekeken worden naar de transformatiemogelijkheden. De volgende factoren zijn belangrijk om de transformatiemogelijkheden van een pand te bepalen: indeling van het kantoor, bouwjaar/levensfase van het pand, vestigingsplaats en de bereikbaarheid. Concluderend, het is van belang om een doelgroep/eindgebruiker te vinden die zowel bouwtechnisch als qua omgeving aansluit bij het huidige pand.

De kosten van, zowel bouwkundige als omgevings-, aanpassingen, en het tijdsbestek bij transformatie, zijn gebouw- en omgevingspecifiek. De noodzakelijke aanpassingen verschillen sterk per pand/locatie. Wel kan worden geconcludeerd dat de bouwkosten en het tijdsbestek meestal kleiner zijn bij transformatie dan bij nieuwbouw omdat onder andere het casco kan blijven staan. Het casco bedraagt ongeveer 1/3 van de bouwkosten.

Er is een onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van drie panden binnen het de regio Utrecht, om te transformeren. Hieruit kwam naar voren dat transformatie een (financieel) haalbare oplossingsrichting is. Tevens is blijkt dat transformatie niet voor elk pand en ook niet voor elke functie geschikt is. Bij transformatie is voornamelijk de locatie en de toekomstige doelgroep van belang. Voor de financiële haalbaarheid blijken het aantal aanpassingen, de mate van deze aanpassingen en de boekwaarde van het pand belangrijk. Hoe lager de (ver)bouwkosten, hoe hoger de mogelijke winst na transformatie

Vanuit dit afstudeeronderzoek zijn de volgende aanbevelingen voor gemeenten naar voren gekomen. In de handreiking: “Transformatie van kantoren, Handreiking voor BRU-gemeenten” te vinden in bijlage VII, worden deze aanbevelingen verder uitgewerkt.

1. *Wees bewust van je positie: de gemeente kan transformatie verleiden, attenderen en faciliteren;*
2. *Maak een goede analyse: op zowel pand- als omgevingniveau door middel van een SWOT-analyse;*
3. *Maak geen beleid, maar werk flexibel mee: door te rekenen en te tekenen ontstaan er kansen.*

9. BIJLAGEN

I	Definities	2
II	Bestaande succesvolle transformaties	3
III	Situatie in beeld per gemeente	10
IV	Transformatiescans	15
IV.I	Scan Bisonspoor	15
IV.II	Scan Rembrandtlaan/J. van Eijcklaan	16
IV.III	Scan Bakenmonde	17
V	Ontwerpen	19
V.I	Ontwerp Bisonspoor	19
V.II	Ontwerp Bakenmonde	19
V.III	Ontwerp Rembrandtlaan/J. van Eijcklaan	19
VI	Kostenraming Plegt-Vos	30
VI.I	Kostenraming Bisonspoor	30
VI.II	Kostenraming Bakenmonde	32
VI.III	Kostenraming Rembrandtlaan/J. van Eijcklaan	35
VII	Handreiking: transformatie van kantoren	38

I DEFINITIES

Aanbod Onder aanbod wordt verstaan aantal m² bvo waarin kantoorruimte te huur of te koop wordt aangeboden. Het aanbod wordt gemeten aan het eind van het kalenderjaar en is een momentopname.

Aanschrijving Een schriftelijke mededeling van het college van Burgemeester en Wethouders dat de eigenaar van een onroerende zaak verplicht is voorzieningen te treffen ten aanzien van bijvoorbeeld achterstallig onderhoud.

Boekwaarde Waarde waarvoor het geheel aan bezittingen van een onderneming op de balans staat.

Bruto vloeroppervlak Het totaal aantal oppervlak van het pand exclusief vides, parkeerterreinen / - kelders buitenruimten.

Institutionele beleggers Instellingen zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen die het onder hun beheer vallende kapitaal zelf beleggen of dit uitbesteden aan derden (bron: CBS)

Kantoorgebouw Een kantoorgebouw is een gebouw of gedeelte van een gebouw, dat volgens zijn constructie en inrichting is bestemd voor doeleinden van administratie.

Marktwaarde Waarde van een beleggingsobject als het op dit moment zou worden verkocht, dit wordt berekend door taxatie.

Modificatie/verbouw Het veranderen of aanpassen van een onroerend goed of onderdeel daarvan met als doel een betere prestatie en een beter gebruik of beter beheer en onderhoud te verkrijgen (bron: reader J, Hogeschool Utrecht, afdeling bouwnijverheid, 2003).

Particuliere belegger De particuliere belegger is een privé persoon en kan op verschillende manieren kapitaal dat deze over heeft aanwenden om te investeren (bron: wikipedia).

Renovatie Het treffen van zodanige verbeteringen of vernieuwingen dat het onroerend goed, of een onderdeel ervan aan d door het bedrijfsbeleid te stellen functieverwachtingen voldoet (bron: reader J, Hogeschool Utrecht, afdeling bouwnijverheid, 2003).

Structurele leegstand Er is sprake van structurele leegstand indien een kantoor gedurende drie achtereenvolgende jaren leegstaat (Neprom, 2009).

Varkenscyclus Overschotten en vermindering van een bepaald product wisselen elkaar af, doordat aanbieders massaal reageren op prijzen, tegen de tijd dat de reactie doorwerkt op het aanbod, is de prijs al omgeslagen.

Vastgoedfondsen Een (beursgenoteerde) onderneming die meer dan de helft van de vaste en financiële activa in onroerend goed heeft belegd en meer dan de helft van de omzet haalt uit ontwikkeling, exploitatie en handel in onroerend goed (bron: CBS).

Verhuurbaar vloeroppervlak Netto vloeroppervlak exclusief buitenbergruimten, installatieruimten, verticale verkeersruimten en inclusief niet- statische gebouwdelen en glaslijncorrectie.

Voorraad De voorraad bestaat uit het totaal van leegstaande en in gebruik zijnde kantoren in m² bvo. Ook m²bvo die op het moment van registratie nog in aanbod zijn, worden tot de voorraad gerekend (Bak, 2008).

II BESTAANDE SUCCESVOLLE TRANSFORMATIES

Van kantoorgebouw naar appartementen



1. Project: Bodegraven Marktstraat 27-29 van kantoorgebouw tot appartementen
2. Geografische ligging: Bodegraven Marktstraat 27-29.
3. Locatie: binnenstedelijk gebied aan raadhuisplein.
4. Omvang gebouw: oorspronkelijke oppervlakte 1.250 m², nieuwe oppervlakte is onbekend.
5. Bouwjaar oorspronkelijke gebouw: het was een kantoorgebouw uit de jaren 60.
6. Oplevering transformatie: 2005
7. Type kantoorgebouw: het gebouw bestond uit een begane grond, 1^{ste} verdieping en 2^{de} verdieping. De indeling van het gebouw was: vertrekken langs de gevel met de gang rondom de kern in het binnengebied, dus een dubbele corridor. Bij de transformatie is het gebouw gestript en is er nog een verdieping opgezet.
8. Opdrachtgever: Ontwikkelingscombinatie Marktstraat, Bodegraven
 - a. Ontwerp: Gerard Rijnsdorp, Reeuwijk
 - b. Aannemer: Bouwbedrijf De Vries en Verburg, Stolwijk.
9. Kosten:
 - a. Verwervingskosten 1 miljoen euro.
 - b. Verbouwkosten 2.4 miljoen euro.
 - c. Verkooprijzen appartementen van 340.000 tot 595.000 euro v.o.n. exclusief bouwrente.
 - d. Verkoop garagebox: 25.000 euro
 - e. Verhuur begane grond 32.000 euro per jaar
10. Succesfactoren:
 - a. Het realiseren van een inpandige garage en berging op de begane grond.
 - b. Op de begane grond bevindt zich tevens een servicepunt van de ING bank van 190 m².
 - c. Er is een extra verdieping op het gebouw gezet.
 - d. Locatie

Bron: Boek transformatie van kantoorgebouwen, Uitgeverij 010, Rotterdam, 2007.

Bron: Gerard Rijnsdorp, architect, geraadpleegd op 28-2-2011.

Van kantoorgebouw naar woongebouw



1. Project: Bloemendaal, Ignatius Bispincklaan van kantoor naar woongebouw
2. Geografische ligging: Bloemendaal, Ignatius Bispincklaan
3. Locatie: woonwijk
4. Omvang gebouw: Onbekend
5. Bouwjaar oorspronkelijke gebouw: 1935
6. Oplevering transformatie: 2006
7. Type kantoorgebouw: Rijksmonument, betonnen constructie, een opvallende hoofdentree van natuursteen, twee binnenplaatsen die aan de achterzijde zijn begrensd door een lage serre-achtige bouw.
8. De verbouwing van het voormalige kantoorgebouw is in overleg met zowel de gemeente als de Rijksdienst voor de Monumentenzorg uitgevoerd. Veel aandacht is besteed aan het behoud van de monumentale onderdelen zoals bijv. de bronzen kozijnen, deze zijn volledig gerestaureerd en waar nodig vervangen. Het zijn grote, lichte en luchtige appartementen geworden, die steeds in kleine clusters zijn gegroepeerd.
 - a. Opdrachtgever: Cobraspen Vastgoed bv., Overveen
 - b. Ontwerp: Kentie & Partners Architecten, Amsterdam
 - c. Aannemer: Bouw- en aannemersbedrijf Schouten bv, Leidschendam
9. Kosten:
 - a. Verwervingskosten: 4.818.000 euro (1997)
 - b. Verbouwkosten: 1.800.000 euro inclusief installaties en in pandig zwembad exclusief BTW.
 - c. Verkoopprijzen (peildatum 2006) alle prijzen zijn v.o.n.:
 - i. appartementen van 585.000 tot 1.040.000 euro;
 - ii. villa's 890.000;
 - iii. binnenparkeerplaats 40.000;
 - iv. buitenparkeerplaats 20.000.
10. Succesfactoren:
 - a. Er zijn 50 appartementen van ca. 125 m² met 8m² buitenruimte tot circa 200 m² met 62 m² buitenruimte gerealiseerd.
 - b. Er zijn ook twee vrijstaande woningen gerealiseerd (geen nieuwbouw) van circa 200 m².
 - c. In het souterrain bevindt zich een Health Club met sauna en zwembad.
 - d. Er is een parkeergarage (oorspronkelijk bouwjaar 1970).
 - e. Omgeving

Bron: Boek transformatie van kantoorgebouwen, Uitgeverij 010, Rotterdam, 2007.

Van woningen naar kantoor naar studentenhuisvesting



1. Project: Spoorstraat, Amersfoort 3 vooroorlogse panden (3 en 7-9) getransformeerd tot 28 wooneenheden.
2. Geografische ligging: Spoorstraat, Amersfoort
3. Locatie: stationgebied
4. Omvang gebouw: 1.070 m²
5. Bouwjaar oorspronkelijke gebouw: vooroorlogse panden.
6. Oplevering transformatie: 2003
7. Type kantoorgebouw: oorspronkelijk woningen, toen kantoor en nu studentenhuisvesting.
8. Opdrachtgever: SSHU, verzoek van de Hogeschool Utrecht.
9. Kosten
 - a. Kosten verwerving: 1.5 miljoen euro
 - b. Kosten verbouwing: 0.8 miljoen euro
 - c. Aanvangshuur/koopsim: gemiddelde aanvangshuur 240 per maand.
10. Succesfactoren:
 - a. Goede locatie
 - b. Het gebouw was oorspronkelijk woningbouw, waarna het getransformeerd is naar kantoor. Het terug transformeren kostte minder aanpassingen.

Bron: <http://www.woneninkantoren.nl/projecten/>, geraadpleegd op 21 februari 2011

Bron: Arnold Nieuwendijk, projectleider Vastgoed, SSH, geraadpleegd op 7-3-11.

Van kantoorgebouw naar hotel



1. Project: van kantoorgebouw het scheepvaarthuis naar hotel, genaamd Grand Hotel Amrâth Amsterdam. 165 kamers, waarvan 22 suites, acht banquet- en vergaderzalen, restaurant Seven Seas, de bar/lounge en een wellness centre.
2. Geografische ligging: Prins Hendrikkade 108-114 in Amsterdam
3. Locatie: centrum gebied
4. Omvang gebouw: onbekend
5. Bouwjaar oorspronkelijke gebouw: eerste bouwfase 1913-1916 (opgeleverd in 1916), uitbreiding 1926-1928 (opgeleverd in 1928)
6. Oplevering transformatie: 2007, 5 sterren deluxe hotel/restaurant/zalencentrum
7. Type kantoorgebouw: Monumentaal pand
8. Opdrachtgever/ontwikkelaar: Amrath hotelgroep.
 - a. Ontwerp: Rappange & partners architecten B.V.
9. Kosten: onbekend
10. Succesfactoren:
 - a. Unieke locatie
 - b. Monumentaal pand

Bron: Kimberly Huijnen, medewerker Grand Hotel Amrath Amsterdam, geraadpleegd op 23-2-11.

Bron: http://www.amrathamsterdam.com/files_content/in%20de%20media/2006-12%20Het%20Parool.pdf, geraadpleegd op 23-3-11.

Bron: Van Scheepvaarthuis tot vijfsterren deluxe hotel, Grand Hotel Amrâth Amsterdam, geraadpleegd op 23-2-11.

Van kantoorgebouw naar schoolgebouw



1. Project: Dr. A.D. Sacharovlaan van kantoorgebouw naar schoolgebouw (Scala college), Alphen aan de Rijn
2. Geografische ligging: Dr. A.D. Sacharovlaan
3. Locatie: stationsgebied, aan de rand van kantorengedrag.
4. Omvang gebouw: totale bebouwingsoppervlakte van circa 1.000 m² (voor verbouwing)
5. Bouwjaar oorspronkelijke gebouw: 1991
6. Oplevering transformatie: sinds 2005 zit het Scala college in het gebouw.
7. Type kantoorgebouw: Het gebouw is achtkantig met in het midden een centrale hal met trappenhuis en twee liften. Daarnaast is er nog een klein trappenhuis dat gaat naar de conciërge ruimte en leerlingen ingang. Je loopt dus rond het trappenhuis, lokalen zitten aan de buitenkant van het pand. Het is een ondiep pand, de lokalen zijn ongeveer 52m²
8. Eigenaar: Scala College
9. Kosten: De financiering is door twee partijen gefinancierd, de Gemeente Alphen aan den Rijn en het Scala College. Werving- en verbouwkosten zijn onbekend.
10. Succesfactoren: locatietechnisch voor studenten, het station is dichtbij.

Bron: <http://www.fundainbusiness.nl/kantoor/verkoht/alphen-aan-den-rijn/object-4004084-dr-ad-sacharovlaan-2/omschrijving/>, geraadpleegd op 22-2-11

Bron: Ria Diemen, Stafmedewerker Facilitaire Zaken, Alphen aan den Rijn, Scala College, geraadpleegd op 28-2-2011

Van drijvend kantoorgebouw naar ateliers



De gemeente Amsterdam is ruim vijf jaar geleden begonnen met het Broedplaatsenbeleid, met dit beleid wil zij meer betaalbare ateliers en werkruimtes realiseren voor de kunstenaars. De Bonte Zwaan is een van deze broedplaatsen waarbij er subsidie is verstrekt vanuit Bureau Broedplaatsen.

1. Project: De bonte zwaan, van drijvend kantoorgebouw via schippersbeurs tot Broedplaatsateliers en ontmoetingsruimte.
2. Geografische ligging: Houthavens Amsterdam Stadsdeel Westerpark, Stavangerweg 890.
3. Locatie: aan de rand van bedrijventerrein.
4. Omvang gebouw: Het pand is van gelijke omvang gebleven voor en na de verbouwing, omvang onbekend
5. Bouwjaar oorspronkelijke gebouw: 1966
6. Oplevering transformatie: 2005
7. Type kantoorgebouw: De Bonte Zwaan is in 1966 op de NDSM-werf gebouwd als drijvend kantoorgebouw voor Vrachtmail. In 1980 is het gebouw overgenomen door de vereniging van beroepsschippers. Het gebouw werd ingericht als centrum voor de binnenvaart. Het gebouw kreeg een belangrijke sociale functie voor de schippers met voorzieningen als kinderopvang en kleuterschool, kantoor sociaal raadslieden, bibliotheek, wasserette, kantine, film- en feestzaal. In 2002 werd De Bonte Zwaan omgetoverd tot bedrijvenpand voor creatieve bedrijven.
8. Ontwerp: CASA architecten
 - a. Opdrachtgever / ontwikkelaar: De Principaal / De Key
9. Kosten: Het is een broedplaats waarbij er subsidie is verstrekt vanuit Bureau Broedplaatsen.
 - a. Kosten verbouwing: onbekend
 - b. Kosten werving: onbekend
 - c. Huurprijzen: huur broedplaats tussen de 45, - en 60, - euro per m² per jaar. De huurprijzen van de commerciële ruimtes liggen tussen 145, - en 160, - euro per m² per jaar. Huurders die voor een atelier in een broedplaats in aanmerking willen komen moeten voldoen aan voorwaarden op gebied van inkomen en werkzaamheden (zie verder broedplaatsbeleid).
10. Succesfactoren:
 - a. 29 ateliers voor kunstenaars en circa 6 commerciële bedrijfsruimtes. En een vergader- en evenementenlocatie op de begane grond met uitzicht over het IJ.

Bron: Ina Pronk, kunstwerk loods 6, geraadpleegd op 2-3-2011

Van kantoorgebouw naar tijdelijke woonruimte voor studenten



1. Project: kantoorgebouw KPN tot tijdelijke woonruimte voor studenten
2. Geografische ligging: Het gebouw bevond zich vroeger aan de rand van een stad, nu heeft het pand een meer verscholen ligging in een woonwijk.
3. Locatie: Kanaalweg 92, Utrecht
4. Omvang gebouw: oorspronkelijke omvang 4.649 m² bvo het oppervlakte na transformatie is gelijk gebleven.
5. Bouwjaar oorspronkelijke gebouw: 1970
6. Oplevering transformatie: 2004
7. Type kantoorgebouw: Onbekend
8. Opdrachtgever: Stichting Tijdelijk Wonen (STW), Utrecht
 - a. Ontwerp: in eigen beheer ontwikkelt.
 - b. Aannemer: in eigen beheer uitgevoerd met zelfwerkzaamheid van bewoners.
9. Kosten: kostendata peildatum, januari 2005.
 - a. Verwervingskosten: niet van toepassing, gebouw wordt gehuurd.
 - b. Verbouwkosten: ca. 2300 euro per unit
 - c. Huurprijzen: huurprijs 72% van de maximaal redelijke huur volgens VROM indien men zelf meegewerkt heeft, anders 80%. De netto huurprijs voor een kamer van 21 m² is ca. 185 euro per maand, exclusief 100 euro servicekosten. De gemiddelde netto huurprijs is 178 euro. In 2005 kregen de bewoner over 2004 gemiddeld 300 euro terug aan servicekosten.
10. Succesfactoren:
 - a. De locatie van het gebouw..
 - b. Er hoefden geen aanpassingen in de gevel te komen, omdat de gevel ramen had die open konden.
 - c. Het gebouw was qua interne verkaveling als qua onderhoudsstaat vrij geschikt voor gebruik als studentenhuisvesting.
 - d. Met het aanbod aan redelijke betaalbare woningen wordt goed ingespeeld op de grote vraag naar studentenhuisvesting.
 - e. Gerealiseerd met zelfwerkzaamheid van toekomstige bewoners.

Bron: Boek transformatie van kantoorgebouwen, Uitgeverij 010, Rotterdam, 2007.

III SITUATIE IN BEELD PER GEMEENTE

Sommige gemeente zijn gebeld of gemaild en bij sommige gemeenten is langsgegaan, vandaar dat er verschil in lengte tussen de verslagen van de gesprekken zit.

Bunnik

De gemeente Bunnik ervaart geen problemen met de langdurige leegstand. De kantoren zitten goed gevuld en de leegstand die er zit bevindt zich in kleine gebieden en is voornamelijk tijdelijk. De gemeenten Bunnik is wel bezig met transformatiemogelijkheden. Maar nog niet actief, de gemeente Bunnik zit nog in de oriëntatiefase. Eventueel zouden kantoorvilla's getransformeerd kunnen worden naar een woonfunctie of naar bedrijfsverzamelgebouwen voor jonge ondernemers. De heer Verveer benadrukt nogmaals dat dit zich nog in de oriëntatiefase bevindt.

Er is een pand in de gemeente Bunnik getransformeerd. Het bedroeg een woonpand met daarin een kantoor, dit pand is geheel getransformeerd naar kamerwoningen voor studenten.

De heer Verveer geeft aan dat de ontwikkelaars inzien dat nieuwbouw van kantoren bouwen voor de leegstand betekend. Er is in Bunnik dan ook geen nieuwbouw van kantoren in de planning.

In de gemeente Bunnik wordt ,vanuit de markt, gekeken naar tijdelijke transformatie om daarna vervolgens als de markt weer aantrekt eenvoudig terug te kunnen transformeren naar kantoorfunctie.

Bron: Martijn Verveer, werkzaam bij de gemeente Bunnik, geraadpleegd op 9-3-11.

De Bilt

De gemeente De Bilt ervaart problemen met de leegstand. Voornamelijk bij de kantoorpanden aan de Rembrandtlaan en panden op het Leijensehof. De gemeente De Bilt denkt aan transformatiemogelijkheden. Bij de panden op het Leijensehof is de ontwikkelaar zelfstandig bezig met transformatiemogelijkheden. Hij denkt aan het transformeren van de panden voor zzp ruimtes. De panden op de Rembrandtlaan passen in het risicoprofiel, het zijn niet courante panden. Momenteel wordt er gekeken naar de totale herziening van het bedrijventerrein Rembrandtlaan. Er komt een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied en de mogelijkheden voor transformatie wordt met verschillende partijen besproken. De heer Huijssen geeft aan dat er nog geen transformaties zijn uitgevoerd in De Bilt.

Bron: Ronald Huijssen, medewerker gemeente De Bilt, geraadpleegd op 9-3-11.

Houten

Voor de crisis kende Houten een leegstandspercentage onder frictieleegstand. Dit betekende dat er te weinig kantoren in Houten waren voor de crisis. Nu is het leegstandscijfer ongeveer 8%, dit valt gezien de crisis nog mee zegt de heer Zwart. De schaal van de kantoren die leegstaan in Houten veroorzaken geen probleem. Het gaat om kleinschalige kantoorpanden die naar verwachting weer gevuld zullen worden. Op het kantorenpark Molenzoom in Houten staat weinig leeg. Het gebouw dat voor de meeste leegstand zorgt is Geotronics, dat is voor maar 1/3 gevuld.

Wordt er nog bijgebouwd?

Er worden nog enkele kleinschalige kantoren gebouwd. Hier is vraag naar vanuit de markt. De panden zullen niet groter worden dan 4.000-5.000 vierkante meter.

De geplande kantoren rond het station Castellum zijn niet door gegaan. Een kantoorstrip die daar al was gebouwd stond lang leeg, omdat het station nog niet gerealiseerd was. De geplande kantoren zijn allemaal woningen geworden, dit ging vrij gemakkelijk, omdat de locatie nog niet in het bestemmingsplan of in de grondexploitatie was opgenomen.

Wat denkt u over de ontwikkeling betreft het Nieuwe Werken?

De heer Zwart moet het Nieuwe Werken nog zien gebeuren. In hoever deze ontwikkeling zich in Nederland door gaat zetten betwijfeld hij. Om nieuwbouw kantoorpanden aan te passen op het Nieuwe Werken vindt de heer Zwart te vroeg. De heer Zwart ziet het kantoor als ontmoetingsplaats, direct contact is belangrijk. De mail of telefoon werken als barrière. Het flexwerken ziet de heer Zwart al wel

meer gebeuren, echter geeft hij aan dat dit niet voor alle organisaties werkt. Het principe seat2meat vindt hij een goed principe, maar dit werd vroeger al gedaan door te meeten in café, lunchroom, restaurant et cetera. Echter benadrukt hij wel dat de leegstand een onderwerp is waar mee aan de slag moet worden gegaan.

Hebben er in Houten al transformaties plaatsgevonden?

Er zijn in Houten twee kantoorgebouwen getransformeerd. Allereerst het voormalige C&V gebouw in De Slagen. Het pand is getransformeerd tot gezondheidscentrum. Of dit echter onder transformatie valt, valt te betwijfelen. Gezien een gezondheidcentrum een kantoorfunctie is. Maar er moest wel een bestemmingswijziging in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Het tweede transformatieproject was van het voormalige OBP kantoorpand. OBP ging failliet en dit gebouw is getransformeerd naar wonen en ruimte voor werkateliers. De heer Zwart vindt dat de transformatie afbreuk deed aan de stedenbouwkundige opzet. Het gebouw grenst aan de ene kant aan kantoren en aan de andere kant aan wonen. Het pand bestond uit op de begane grond kantoren met daarboven appartementen, om zo de overloop/samenhang tussen woon- en werkgebied te creëren.

Wat vindt u van de leegstandsverordening?

De heer Zwart vindt de leegstandsverordening een rare vorm van beheer van andermans panden. Dat eigenaren gedwongen moeten worden om iets aan hun leegstaande panden te doen, daar is Zwart het mee eens. Maar of de leegstandsverordening daar de juiste manier voor is betwijfeld hij.

Wat vindt u van het opnemen brede bestemming in bestemmingsplan?

De heer Zwart vindt het opnemen van een brede bestemming een goede zaak. Of het echter uitvoerbaar is betwijfeld hij. Er kan niet voorspelt worden naar welke functies behoefte is bij transformatie. Tevens kan het opnemen van een brede bestemming problemen veroorzaken in de vorm van planschade. Het opnemen van een brede bestemming in een bestemmingsplan om op die manier de bestemmingswijziging procedure te verkorten, overtuigd de heer Zwart niet. Hij geeft aan dat het transformeren van een pand ook lang duurt. Als de ontwikkelaar vroegtijdig met de gemeente om de tafel gaat zitten dat stelt de wijzigingsprocedure de transformatie niet ver uit, verwacht de heer Zwart.

Bron: Jeroen Zwart, beleidsmedewerker economische zaken, afdeling ruimtelijk beleid, gemeente Houten, geraadpleegd op 7-3-11

IJsselstein

De gemeente IJsselstein ervaart geen problemen met de langdurige leegstand van kantoren. Er wordt aangegeven dat het kantooraanbod beperkt maar goed bezet is. Momenteel wordt er dus ook niet aan transformatie gedacht.

Rond 2000 is het stadskantoor van de gemeente van functie veranderd naar woningbouw. Hierbij is het oude kantoorpand gesloopt en is een appartementengebouw neergezet. Dit is geen transformatie. Het kantoorpand was toen al door de arbeidsinspectie afgekeurd als kantoorpand en bevond zich aan de rand van een woonwijk.

Bron: Marleen Kalden, Beleidsmedewerker Economische Zaken / Afdeling Beleid en Strategie, gemeente IJsselstein, geraadpleegd op 17-2-2011

Nieuwegein

Ervaat de gemeente Nieuwegein problemen met structurele leegstand?

Ja, de gemeente Nieuwegein ervaart problemen met de structurele leegstand, de gemeente Nieuwegein kent veel leegstand. De structurele leegstand staat hoog op de politieke agenda bij de gemeenten Nieuwegein. Met de cijfers uit onderstaande tabel rekent de gemeente Nieuwegein.

Locatie	Leegstandspercentage
Centrum	32,2%
Andere locaties	27,4%
Blokhoeve	39,6%
Laaggraven	10,1%
Merwestein	25,8%

Plettenburg / De Wiers	29,9%
Poort van Nieuwegein	38,9%
Totaal	27,7%

o Bron: Jones Lang Lasalle

De gemeente hanteert drie sporen betreft kantoren.

- o Spoor 1: positioneren van kantoren (kansrijke locaties)
- o Spoor 2: bestrijden leegstand (hieronder valt onder andere transformatie)
- o Spoor 3: gebiedsgerichte aanpak

Nieuwegein neemt de leegstandsproblemen serieus

De gemeente Nieuwegein denkt er onder andere aan om panden die tussen 1960 en 1980 gebouwd zijn duurzamer te maken. Hiermee wordt bedoeld het energiezuiniger maken van panden. Door de aanpassingen moet het pand weer als verhuurbaar op de markt komen. Verder denkt de gemeente aan verzamelgebouwen en het versoepelen van de regelgeving. Het seat2meet principe klinkt volgens Drs. Timmermans ook als een optie.

Hoe gaat de gemeente Nieuwegein om met transformatie?

De gemeente Nieuwegein wilt transformatie van kantoorgebouwen stimuleren. Echter benadrukt Timmermans wel dat de gemeente geen zak met geld heeft om de eigenaren op die manier tot transformeren aan te zetten. De gemeente heeft samen met de provincie (met subsidie van de provincie) scans laten maken van enkele gebouwen, om erachter te komen of de panden geschikt waren voor transformatie. Enkele van deze scans heeft Dhr. Benraad gepresenteerd op de bijeenkomst “Pak leegstand van kantoren aan!” van de provincie Utrecht.

De gemeente Nieuwegein gaat in gesprek met kantooreigenaren over transformatie en gaat bezig met het opstellen van transformatieregels. Hier speelt nog de discussie of de getransformeerde panden moeten voldoen aan bestaande bouw eisen of nieuwbouweisen van het bouwbesluit.

Timmermans geeft aan dat transformatie naar allerlei functies serieus wordt bekeken door de gemeente. Echter transformatie naar detailhandel wordt door de gemeente afgekeurd.

De gemeente Nieuwegein beschouwt zichzelf als een pilotgemeente wat betreft transformatie van structureel leegstaande kantoren.

De gemeente Nieuwegein ziet vooral in de zuidrand van de binnenstad en in Merwestein transformatiemogelijkheden.

Zijn er al transformaties plaatsgevonden in Nieuwegein?

In Merwestein zijn kantoren getransformeerd tot een tandheelkundig centrum en twee kinderdagverblijven. De eigenaren hebben het pand verkocht aan een andere partij. Hier is een redelijke prijs voor betaald, dacht Drs. Timmermans. Een probleem was echter wel het parkeren omdat toen het pand een kantoor was er gebruik werd gemaakt van dubbel parkeergebruik (tijdens werktijd parkeren voor werknemers en na werktijd parkeren voor bewoners).

Het kantoorpand Veenwal in Nieuwegein is een pand wat transformatiemogelijkheden biedt voor appartementen. Er zijn hier nog geen concrete plannen voor. Het ligt bij de markt of dit getransformeerd wordt. Wel is er een quickscan over transformatie van dit pand gemaakt.

Waar loopt de gemeente tegenaan bij transformatie?

- Bestemmingsplan wijzigingen
- Parkeerplaatsen
- Geluid

Voortraject

- Afwaarderen

Wat vindt u van de leegstandverordening?

Timmermans ziet weinig meerwaarde in de leegstandsverordening die de Leegstandwet biedt. Timmermans geeft aan dat samen (eigenaren en gemeenten) naar een oplossing moet worden gekeken

Wat vindt u van het opnemen brede bestemming in bestemmingsplan?

De bestemmingsplannen in Nieuwegein zijn nog relatief nieuw (ongeveer 2 jaar oud). Timmermans geeft aan dat het misschien iets is om gemengde doeleinden in het bestemmingsplan op te nemen in plaats van werken. Op structuurvisie niveau is het mogelijk om een brede bestemming per gebied aan te geven. Op pandniveau zou dit geregeld moeten worden in het bestemmingsplan.

De gemeente heeft de bestemmingsplannen in de kantorenwijk Merwestein aangepast in de strijd tegen leegstand. De gebouwen in de wijk zijn in principe bedoeld als kantoren, maar er is een ontheffing voor maatschappelijk gebruik. Dat moet meer huurders trekken.

🚩 Bron: Barbara Timmermans, beleidsadviseur economische zaken, gemeente Nieuwegein, geraadpleegd op 25-2-2011

Stichtse Vecht

De gemeente StichtseVecht is een samenvoeging van de gemeenten Maarssen, Breukelen en Loenen. De gemeente Loenen heeft geen kantoorpanden of verwaarloosbaar. De gemeente Breukelen heeft enkele kantoorpanden aan de Straatweg waar onder andere de RMD is gehuisvest. Maarssen heeft een aantal grote kantoorpanden die voor circa 45% leeg staan langer dan 5 jaar. Dit betreft een groot kantoorpand aan de Planetenbaan en daar tegenover een kantoorpand van Fijitsu dat ook wat leegstand kent. Verder kent het winkelcentrum Bisonspoor veel leegstand. Het leegstandspercentage is zo hoog omdat het om een paar grote terreinen gaat die leegstaan, waardoor het leegstandspercentage sterk zal dalen als een terrein wordt aangepakt. Momenteel wordt in geen van de voormalige drie gemeenten nieuwbouw gepland of gerealiseerd

De nieuwe gemeente is nog erg nieuw en is aan het nadenken over wat te doen met de leegstand. Is het überhaupt het probleem van de gemeente, heeft de gemeente veel overlast van de leegstand, liggen er kansen in de zin van sociale woningen door transformatie et cetera? De kantoorpanden in Bisonspoor komen het meest in aanmerking voor transformatie. In eerdere gesprekken met de eigenaar was deze niet bereid tot transformatie. De gemeente Stichtse Vecht overweegt nieuwe pogingen in overleg met de eigenaar.

🚩 Bron: Sharief Gulzar, beleidsadviseur economische ontwikkeling /afdeling ontwikkeling, gemeente StichtseVecht, geraadpleegd op 16-2-2011

Utrecht

Onderstaande tabel maakt inzichtelijk waar de leegstand in de gemeente Utrecht zit.

Locatie	Leegstandspercentage (langdurige leegstand)
Stationsgebied	0,2%
Oude binnenstad	0,9%
Papendorp	34,9%
Oost	4,7%
Rijnsweerd	2,9%
Kanaleneiland	6,4%
Overvecht	6,1%
Lage Weide	12,4%
Oudenrijn	10,8%
Leidsche Rijn centrum	Moet nog gebouwd worden
Overig Utrecht	1,9%
Totaal	8,1%

Bron: student technische bedrijfskunde Fatih Cosar, loopt stage bij gemeente Utrecht, afdeling wonen, geraadpleegd op 2-3-201.

De gemeente Utrecht ziet transformatiemogelijkheden, echter wordt nog onderzocht aan wat voor soort transformatie wordt gedacht. Vooral in de gemeente Utrecht is de druk vanuit de woningmarkt voor starters en studenten hoog. Dit lijkt dan ook vooralsnog een logische en goede mogelijkheid om de structurele leegstaande kantoorpanden in te transformeren. Tevens onderzoekt de gemeente Utrecht welke panden en gebieden mogelijkheden bieden voor transformatie.

Vianen

De gemeente Vianen ervaart vooralsnog geen problemen met structurele leegstand binnen de gemeente. De meeste kantoren staan op bedrijventerreinen, waardoor het lastig is om de bestaande kantoren te transformeren naar andere functies als woningen. Omdat er sprake is van milieuzones die dan aangepast zouden moeten worden. De bedrijven in het gebied zouden tegenstand hiertegen kunnen leveren.

Er zijn nog geen panden in de gemeente Vianen getransformeerd. Wel wordt er gedacht aan een pand om dat te transformeren naar woningen. Dit plan was een eigen initiatief van een ontwikkelaar. Momenteel is het plan nog onrealiseerbaar omdat de boekwaarde te hoog is. De vraag is gekomen of er fiscale maatregelen vanuit de overheid kunnen komen om de boekwaarde omlaag te krijgen. Het pand is deels verhuurd en de huurcontracten lopen bijna af, dan wordt er weer verder gekeken naar de mogelijkheden.

Bron: Piet Jansen, medewerker gemeente Vianen, geraadpleegd op 10-3-1

Zeist

Er is ongeveer 10% kantorenleegstand in de gemeente Zeist. De heer Gulmans vindt het belangrijker of het aanbod wat er is aansluit op de markt, dan dat er gebruikers in de kantoren zitten. Het is een gewaagde uitspraak om te zeggen dat de panden voldoen aan de huidige eisen van de gebruiker als de panden verhuurd zijn. Alleen de gebruiker zelf kan dit soort uitspraken doen.

De gemeente Zeist kent voornamelijk kleinschalige panden. De kantoren zitten verspreid over de Utrechtseweg met kleine panden (ca. 1500m²) en enkele kantoorvilla's. Verder bevinden zich op bedrijventerreinen enkele grotere panden (ca. 10.000 m²). Op de bedrijventerreinen is weinig leegstand. Door wetenschappers wordt vaak gesproken dat juist monotone locaties als bedrijventerreinen, het slecht doen in de kantorenmarkt. In Zeist is dit niet het geval. De gemeente Zeist is niet bang dat de gebruikers vertrekken naar nieuwbouwpanden in andere gemeenten.

De kantorenmarkt is een marktgestuurde markt en de overheid kan maar beperkt sturen, geeft de heer Gulmans aan. De gemeente Zeist is aan het onderzoeken a) hoe groot het probleem is en b) of de gemeente wat moet doen of dat de gemeente het aan markt over moet laten om op te lossen.

In de gemeente Zeist staan een vast aantal panden, er komt geen bijbouw. Er is restrictief beleid, binnen de BRU-afspraken is geen ruimte voor nieuwbouw.

De heer Gulmans geeft aan dat het transformeren van een oud pand naar een kantoorpand geschikt voor het Nieuwe Werken eventueel een oplossing is. Maar dat is herstructurering en geen transformatie/

De heer Gulmans vindt het opnemen van een brede bestemming in het bestemmingsplan alleen iets als de panden ook multifunctioneel zijn. Dan is a) het pand eenvoudig te transformeren en b) volgens de regelgeving is het pand ook eenvoudig te transformeren. Als alleen de regelgeving gemakkelijk gaat, maar het pand nog niet dan ziet Gulmans hier geen meerwaarde in.

Er hebben geen transformaties plaatsgevonden in de gemeente Zeist en er zijn ook geen plannen voor. Wel is er een pand op de Utrechtseweg overgenomen door kunstenaars voor ateliers. Dit pand is echter niet getransformeerd.

Bron: Jan Peter Gulmans, gemeente Zeist, geraadpleegd op 24-2-2011

IV TRANSFORMATIESCANS

IV.I SCAN BISONSPoor

Objectomschrijving

Gemeente	StichtseVecht
Straat + nummer	Bisonspoor 362-379,
Postcode + Plaats	3605 KH, Maarssen
Monumentenbescherming	Nee
Eigenaar	De verhurende makelaar: De Boorder Bedrijfshuivseting BV
Bouwjaar	1981
Huidig gebruik	18% in gebruik ¹
Leegstand sedert	Langer dan vijf jaar, precieze aantal jaren is onbekend.
Inidicatie huurprijs/jaar	€ 125,-- per m ² per jaar
Servicekosten	€ 27,25 per m ² per jaar
Bouwkundige opzet	Stijve kern
Ontsluiting	Twee liften en een trappenhuis.
Hoofdmaatverdeling	De beukmaat is 780 cm, diepte 3280 cm en breedte 2500 cm.
Aantal etages	8 verdiepingen
Totaal oppervlak	Circa 6.000 m ² bvo
Bouwkundige kwaliteit	Verouderde en vervuilde verschijningsvorm (zowel interieur als exterieur)
Gevel	De aanwezige, te openen geveldelen zijn vervuild, technisch verouderd en niet meer geschikt voor hergebruik. De gevel bestaat uit geprefabriceerde gevelelementen.
Ramen	Te openen ramen
Installaties	De kwaliteit van de installaties voldoet niet meer aan de huidige wensen en eisen. centrale verwarming, systeemplafonds voorzien van verlichtingsarmaturen. Alle verdiepingen hebben een sanitaire groep.
Parkeeroplossing	Op eigen terrein.
Typering omgeving	Stationslocatie en winkelcentrum Levenloze omgeving, afwezigheid van buurtgroen en slechte sociale reputatie.
Ligging	Gelegen tegenover NS- station Maarssen en op loopafstand van winkelcentrum Bisonspoor.
Voorzieningsniveau	Hoog; divers aanbod voorzieningen
Bereikbaarheid	Het pand is gelegen tegenover station Maarssen die een directe verbinding heeft met Utrecht centraal. Het pand is ook goed bereikbaar met de auto vanaf de Zuilense ring, via de A2.

Tabel: objectomschrijving, gebaseerd op TransformatieTeam

Kansen voor transformatie

Pluspunten	Minpunten
Voortgezette verhuur, of nieuwe verhuur aan commerciële gebruikers, op deze locatie lijkt niet kansrijk (Read Advies).	Geluidsbelasting op de gevel van spoor.
In Stichtse Vecht lijkt nog behoefte te bestaan voor een hotel in een relatief goedkoop prijssegment.	Eigenaar was anderhalf jaar geleden niet geïnteresseerd voor transformatie.
Nabijheid van de stad Utrecht.	Achterstallig onderhoud door langdurige leegstand.
Bestaande stijve kern is goed te hergebruiken	

¹ Read Advies, Transformatie Bisonspoor, Maarssenbroek juni 2009.

IV.II SCAN REMBRANDTLAAN/J. VAN EIJCKLAAN

Objectomschrijving

Gemeente	De Bilt
Postcode + plaats	3723 BG Bilthoven
Straat + nummer	Jan van Eijcklaan 2-4/Rembrandtlaan 1A-1B
Monumentenbescherming	Nee
Grond in erfpacht?	Eigendom
Eigenaar	Statement Real Estate
Bouwjaar	1967
Huidig gebruik	Onbekend
Leegstand sedert	Onbekend
Indicatie huurprijs/jaar	110,- euro per m2
Bouwkundige opzet	Kolommenstructuur met kolommenkernen.
Ontsluiting	Twee liften, meerdere in- en uitgangen en meerdere trappenhuizen.
Hoofdmaatverdeling	Jan van Eijcklaan 2-4: Beukmaat 400 cm en diepte 1300 cm en breedte 4800 cm. Rembrandtlaan 1A :Beukmaat 500 cm en diepte 2500 cm en breedte 3500 cm. Rembrandtlaan 1B: Beukmaat 500 cm en diepte 4000 cm, breedte 3000 cm.
Aantal etages	2-4 lagen
Totaal oppervlak	2.703 m2 vvo
Bouwkundige kwaliteit	Het interieur is verouderd en het exterieur is in redelijke staat.
Gevel	Geen dragende gevel
Installaties	Verouderde installaties.
Parkeeroplossing	Momenteel op eigen terrein parkeren.
Typering omgeving	Op grens tussen groene woonzone, werkzone, centrumzone en jaren '80 wijk.
Voorzieningsniveau	Mede door de ontwikkelingen in het centrum is het voorzieningenniveau van de buurt relatief hoog.
Ligging	Centrale ligging van het pand: nabij centrum en station en op het kruispunt van de Noord-Zuid as (verbinding Utrecht Oost met berg en Bos) en Oost-West as (spoorzone).
Bereikbaarheid	Het pand is gelegen op loopafstand van het NS-station en dus goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Tevens is met de auto vanaf de A27 en A28 het pand bereikbaar.

Tabel: objectomschrijving, gebaseerd op TransformatieTeam

Kansen voor transformatie

Pluspunten	Minpunten
Goede bereikbaarheid.	Ruim opgezette entree.
Nieuwe functie past binnen visie: herpositionering bedrijventerrein.	Weinig daglichttoetreding in het midden van gebouwd.
Bestemmingsplan wordt aangepast.	
Centrale ligging van het gebouw.	
Parkeergelegenheid.	

IV.III SCAN BAKENMONDE

Objectomschrijving

Gemeente	Nieuwegein
Postcode + plaats	3434 GL, Nieuwegein
Straat + nummer	Bakenmonde 1-2
Monumentenbescherming	Nee
Grond in erfpacht?	Eigendom
Eigenaar	Jones Lang LaSalle
Bouwjaar	1987 ²
Huidig gebruik	31% in gebruik ²
Leegstand	Staat al 5 jaar leeg ²
Indicatie huurprijs/jaar	€ 95,- euro per m ²
Servicekosten	€ 18,00 per m ² per jaar exclusief BTW.
Bouwkundige opzet	Stijve kern met teckel effect Dragende gevels, volledige overspanning zonder steunpunten
Ontsluiting	Vier liften en twee trappenhuizen, noodtrappenhuizen aanwezig
Hoofdmaatverdeling	Beukmaat 720 cm en diepte 1260 cm
Aantal etages	4 bouwlagen plus dakopbouw en parkeerkelder
Totaal oppervlak	7.827 2 vvo
Bouwkundige kwaliteit	Zeer goed, goed onderhouden
Gevel	Metselwerk
Ramen	Twee raamkozijnen per beuk, dubbel glas, te openen delen.
Installaties	CV inclusief stadsverwarmingruimte bruikbaar: standaard kantoorinstallatie; elektra boven verlaagde plafonds. Sanitair: gescheiden toiletgroepen per verdieping
Parkeeroplossing	120 parkeerplaatsen in de kelder (67) en/of het buitenterrein (53)
Bestemming	Kantoren
Bestemmingsplan	(Hoog)zandveld-Lekboulevard, vastgesteld 3 juli 2008
Typering omgeving	Groen gebied naast een woonwijk.
Voorzieningsniveau	In de omgeving bevinden zich enkele voorzieningen en met de bus en tram is een snelle verbinding met het stadscentrum van Nieuwegein, waar meer voorzieningen te vinden zijn.
Ligging	Zuidkant van Nieuwegein aan de Lek
Bereikbaarheid	Aan zuidelijke rand van Nieuwegein met uitkijk over Lekboulevard, in woonomgeving, nabijheid van A27 met op loopafstand sneltram met directe verbinding naar NS-station Utrecht.
Bijzonder	Over kavel loopt een hoogdruk aardgasleiding

Tabel: objectomschrijving, bron: Haalbaarheidsonderzoek Bakenmonde, Nieuwegein, TransformatieTeam Jean Baptiste Benraad en Sander Gelinck, aangepast door auteur.

² Bron: Eppo van Dord, Projectontwikkelaar, VORM Ontwikkeling B.V.

Kansen voor transformatie

Pluspunten	Minpunten
Ruime opzet binnenterrein, groen rondom gebouw	Geluidsbelasting op de gevel van wegverkeer.
Voldoende parkeerplaatsen.	Geen fietsenstalling aanwezig.
Een HBO-instelling past binnen de ambities van de gemeente.	Bereikbaarheid met openbaar vervoer niet uitstekend.
Sneltram naar CS Utrecht	
Gebouwd parkeren aanwezig	

V ONTWERPEN

De tekeningen van de transformatie ontwerpen zijn op schaal weergegeven in deze bijlage.
Achtereenvolgens zijn de tekeningen te zien.

V.I ONTWERP BISONSPoor

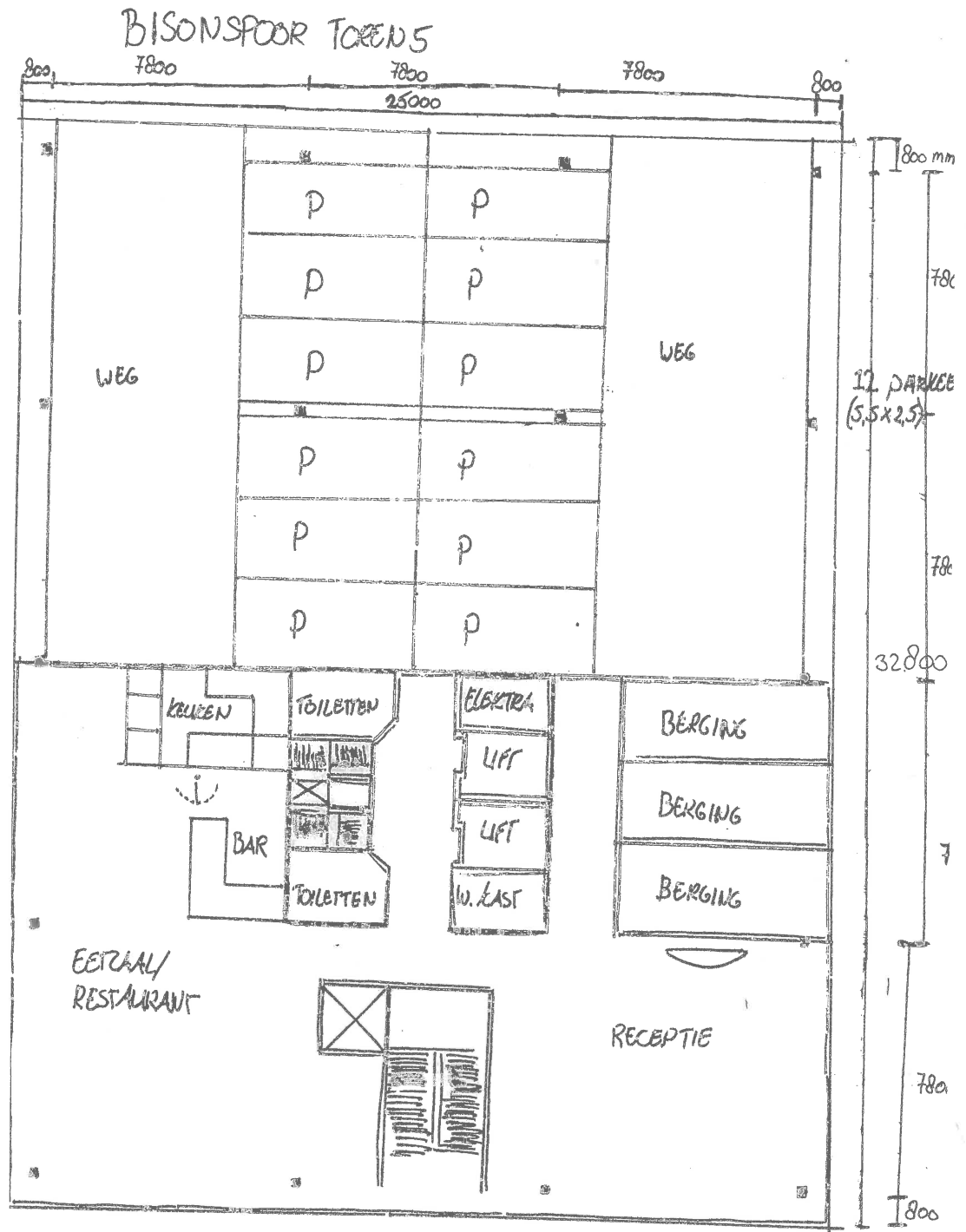
1. Begane grond
2. Verdieping 1 tot en met 8

V.II ONTWERP BAKENMONDE

1. Begane grond
2. Verdieping 1
3. Verdieping 2
4. Verdieping 3
5. Verdieping 4

V.III ONTWERP REMBRANDTLAAN/J. VAN EIJCKLAAN

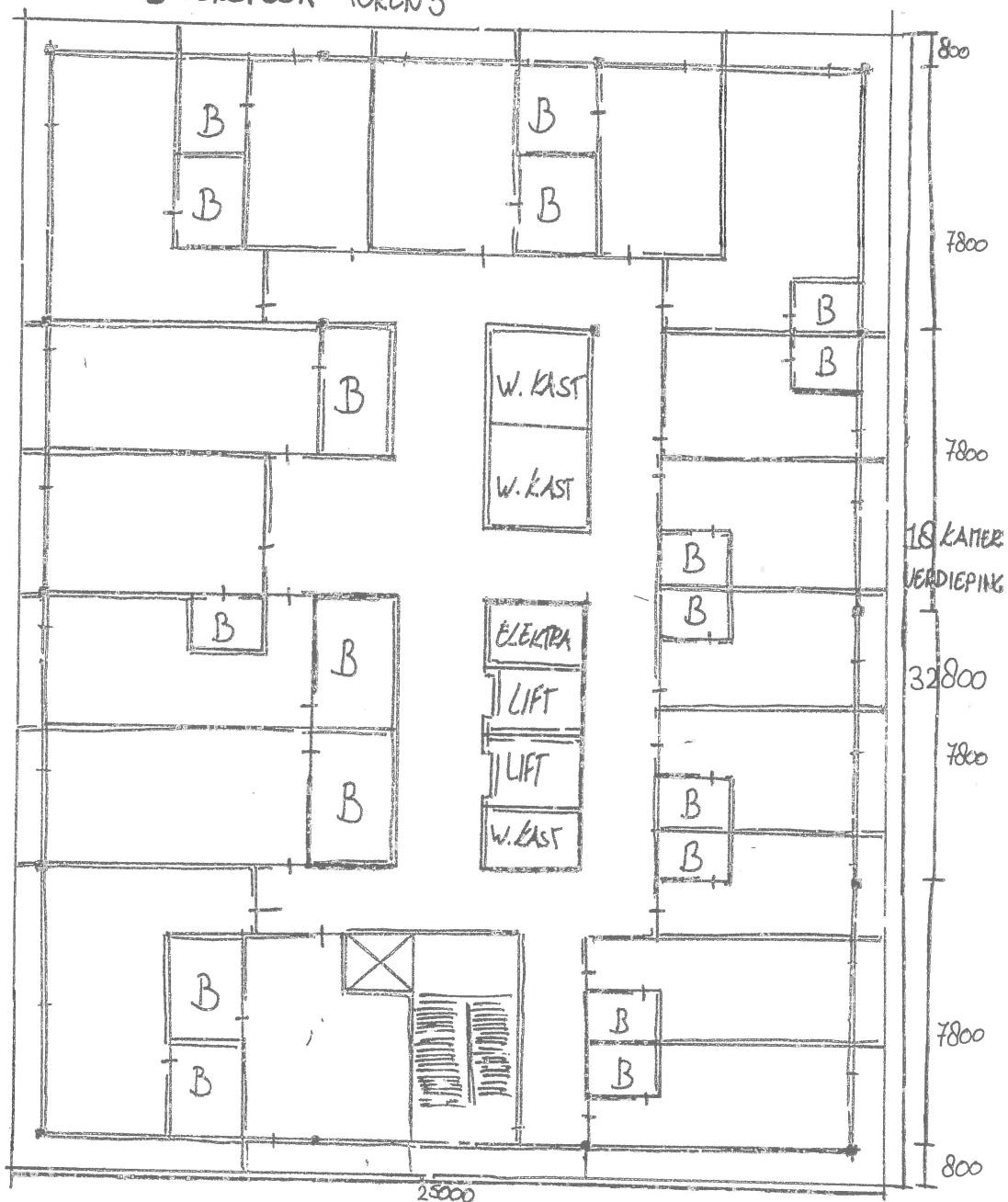
1. Begane grond
2. Verdieping 1
3. Verdieping 2 & 3



BEUKHAAT 780 cm
+ STUUB EERN

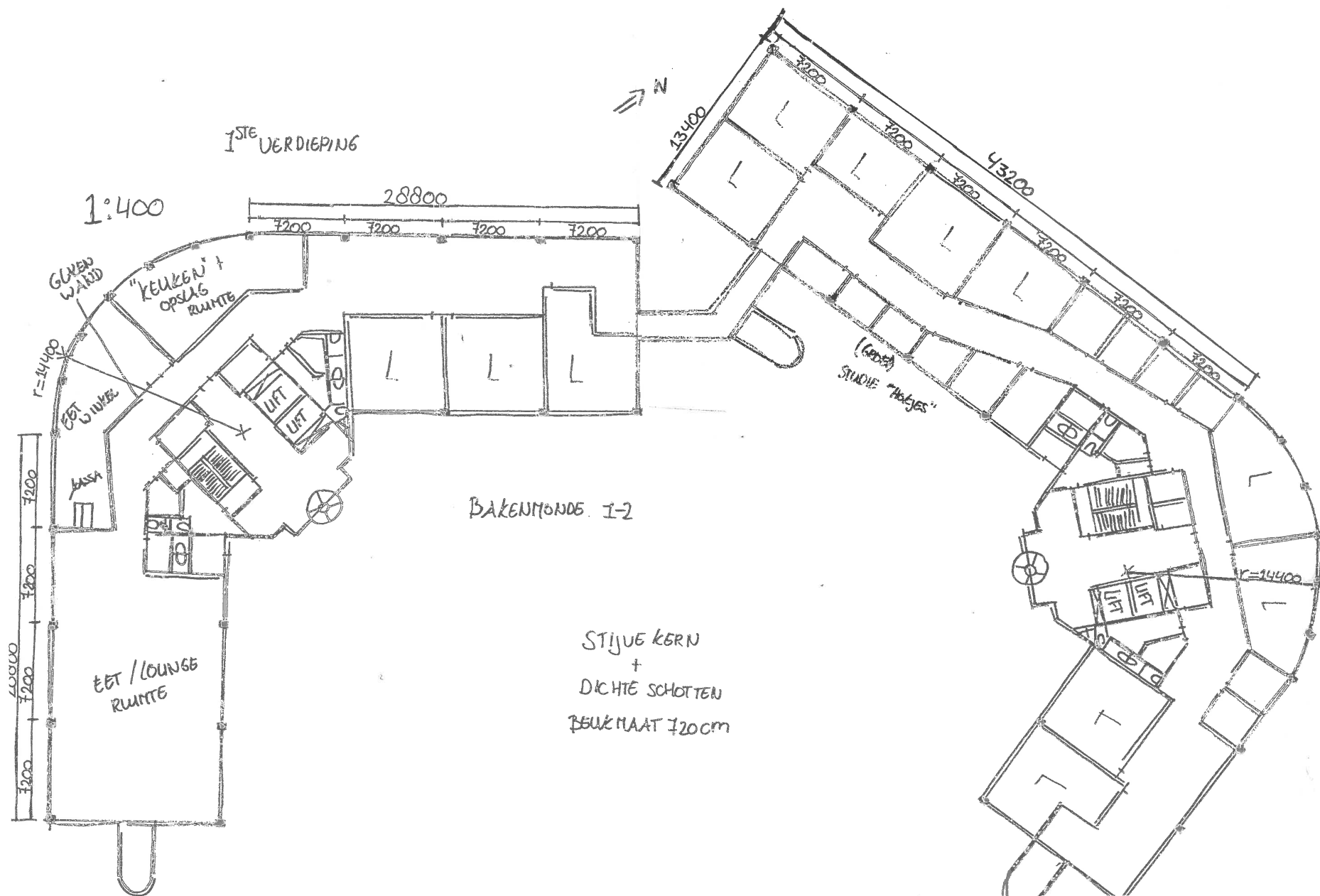
1:200

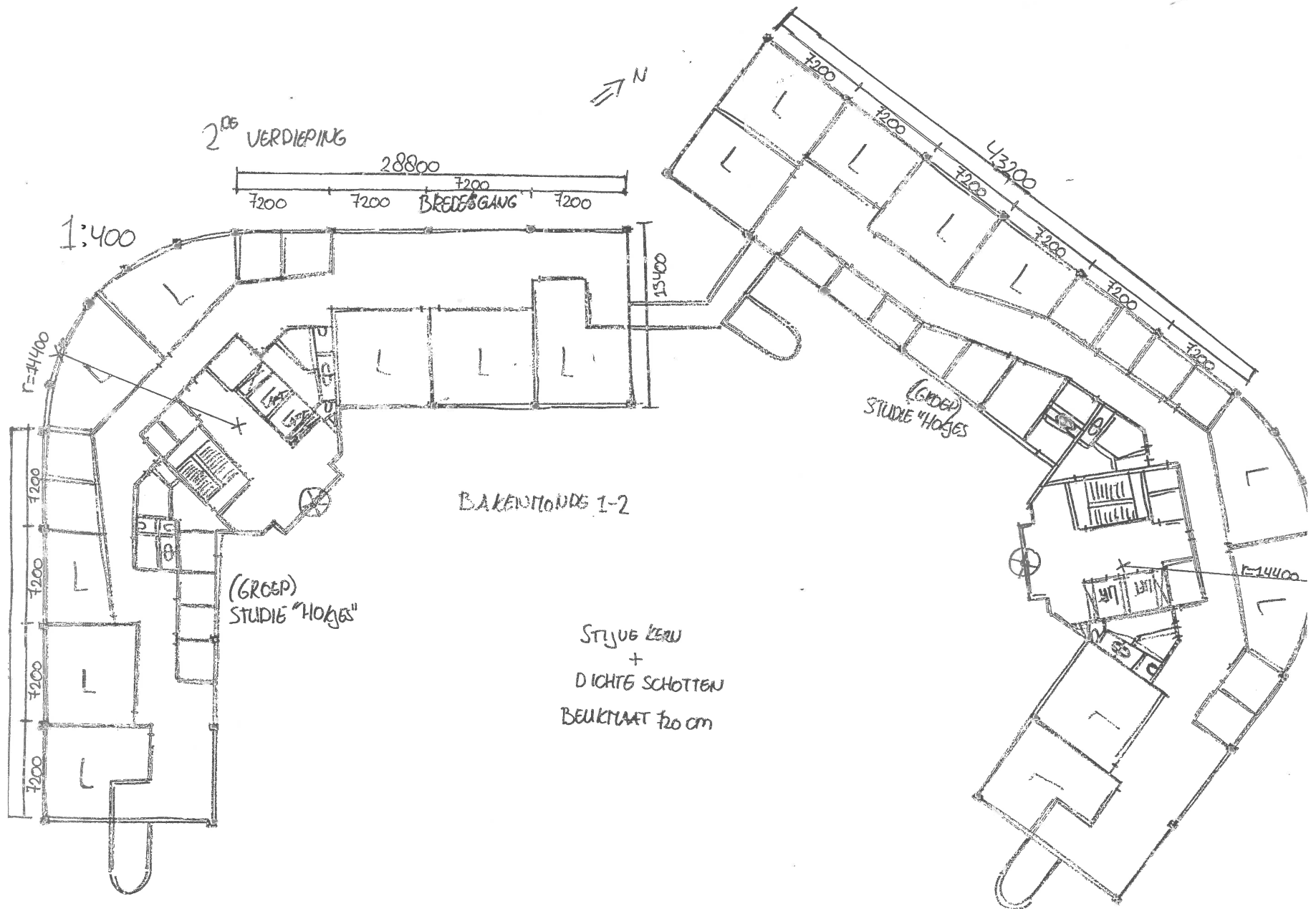
BISONSPOOR TOREN 5

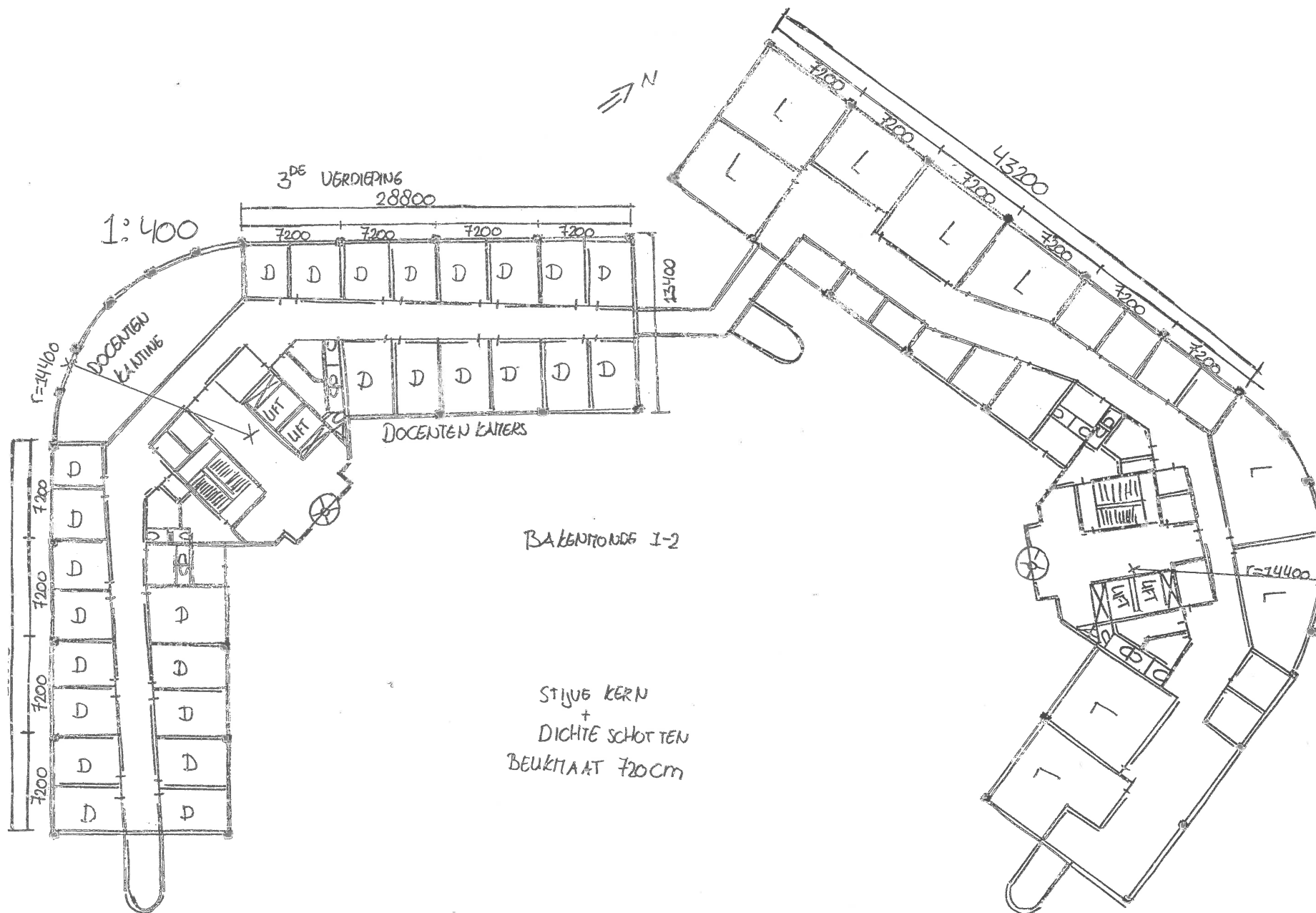


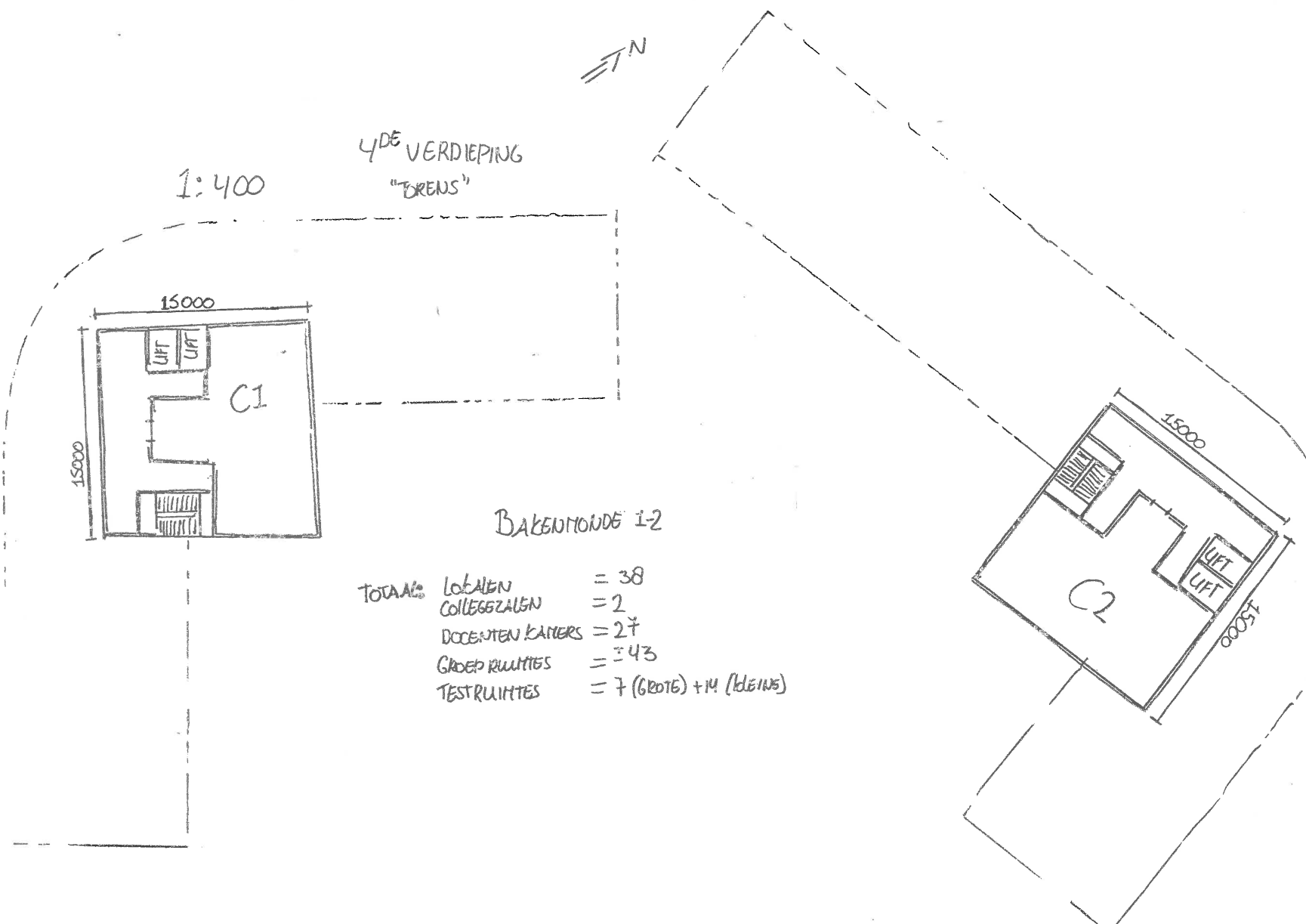
25000
BEUKMAAT 780 cm
+ STIJVE KERN

1:200

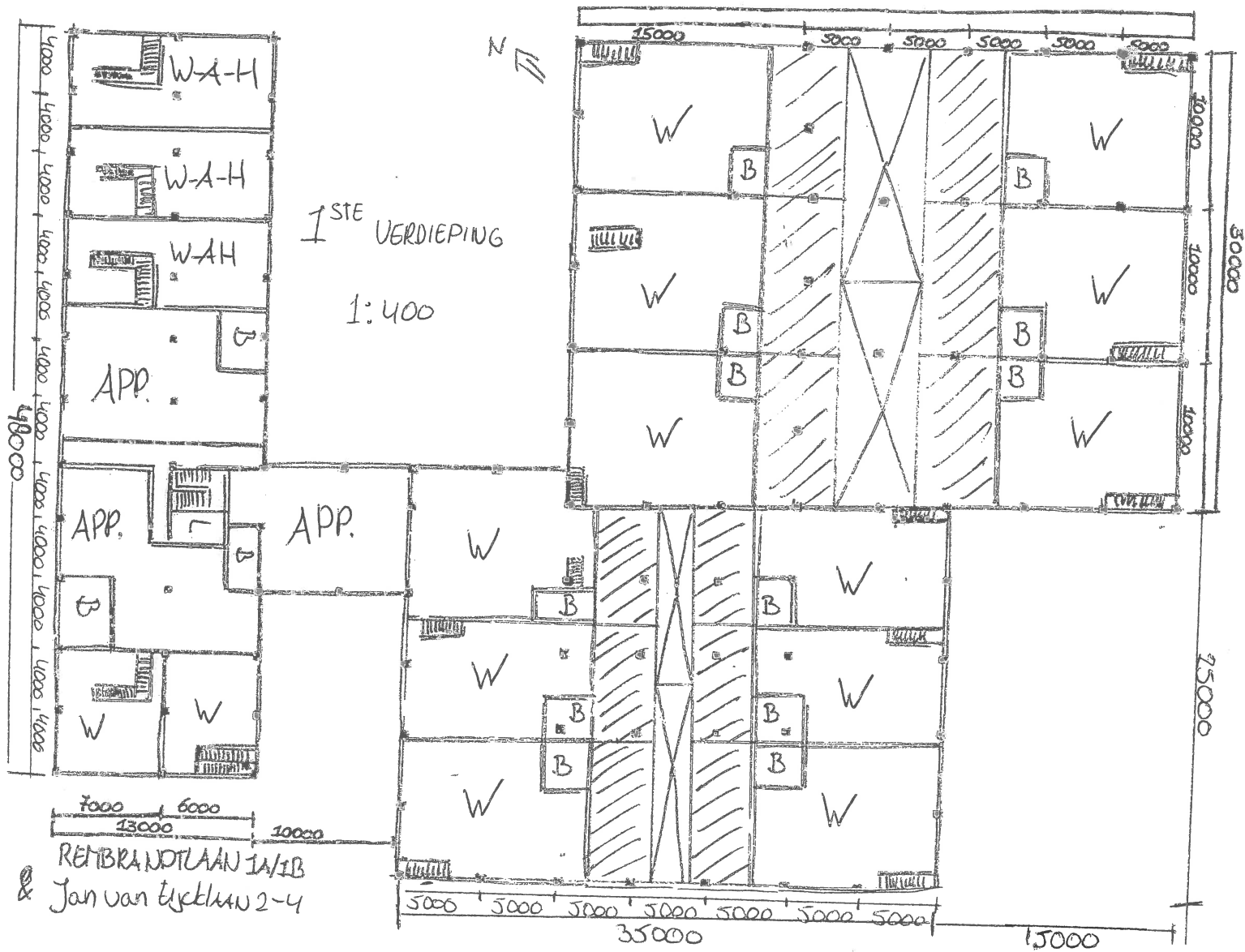


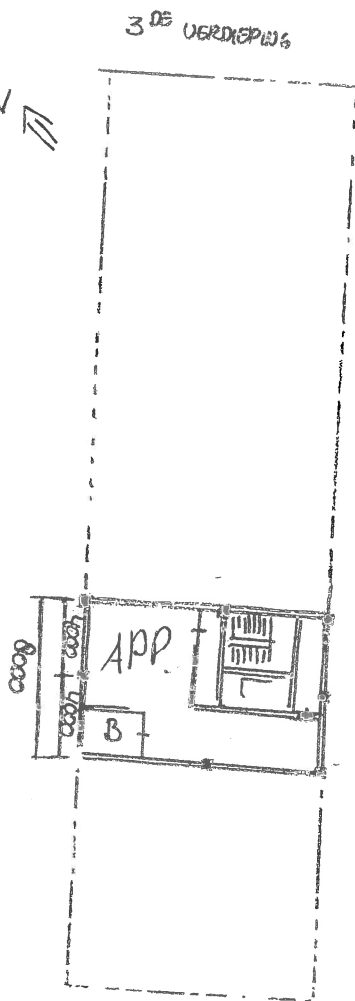
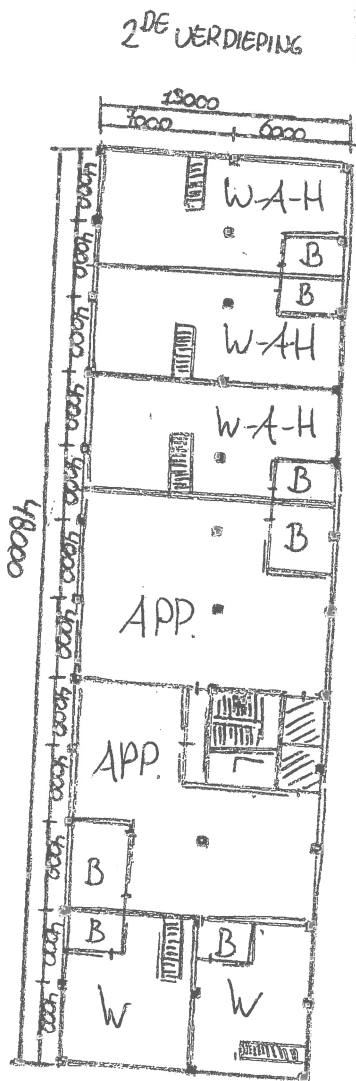






TOTAAL:	LOKALEN	= 38
	COLLEGEZALEN	= 2
	DOCENTEN KAMERS	= 2
	GROEP RUIMTES	= 43
	TESTRUIMTES	= 7 (GROTE) + 14 (KLEINE)





JAN VAN EIJCKLAAN 24

1:400

VI KOSTENRAMING PLEGT-VOS

VI.I KOSTENRAMING BISONSPoor

Plegt-Vos Geelen BV											
Project:	Ramingsprijs Bisonspoor Toren 5										
Onderdeel:	Raming										
Opdrachtgever:											
Architect:											
Constructeur:											
Peildatum:	1-5-2011										
Bebouwde oppervlak											
bruto vloeroppervlak											
bruto inhoud											
uurloon:											
Code	S Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Uur norm	Totaal uren	Materiaal	Totaal Materiaal	Onderaannemer	Totaal Onderaann	Totaal prijs	
	* ALGEMEEN										
	, bebouwd oppervlak	820	m2								
	, bruto vloeroppervlak	6560	m2								
	, bruto inhoud		m3								
	. tekening: Bisonspoor toren 5, schaal 1:150/1:200										
2.A	* FUNDERING: NVT	1	pst					0	0	0	
2.A(11)	+ bodemvoorzieningen	1	pst					0	0	0	
2.A(13)	+ vloeren op grondslag: NVT	1	pst					0	0	0	
	liftputten	1	sts					0	0	0	
2.B	* SKELET	1	pst								
2.B(21)	+ sloop buitenwanden	8	verd.					7.500	60.000	60.000	
	afvoerkosten	1	pst					13.500	13.500	13.500	
	stortkosten (splitsen element iwm. Tempex)	224	elem.					125	28.000	28.000	
	kraankosten	6	wk					5.000	30.000	30.000	
	post beveiliging	1	pst					10.000	10.000	10.000	
2.B(22)	+ sloop bestaande wanden/vloerbedek.	8	verd.					5.150	41.200	41.200	
	extra kokers maken in vloer voor badkamers	144	kamers					250	36.000	36.000	
2.C	* DAKEN	1	pst					0	0	0	
2.C(27)	+ Dak blijft gehandhaafd, geen aanpassingen	1	pst					0	0	0	
2.D	* GEVEL	1	pst								
2.D(21)	+ nieuwe lichte gevel op 80 cm	2800	m2					140	392.000	392.000	
	350 m2 per verdieping										
2.D(31)	+ buitenwandopeningen (helft van gevel is kozijn)	1	pst								
	gevelkozijnen app, kunststof incl. deuren	1400	m2					275	385.000	385.000	
	toeslag geluidwerend glas aan kant van spoor	400	m2					45	18.000	18.000	
	gevelkozijnen alg begane grond	375	m2					300	112.500	112.500	
	roosters, 18 kamers per verd.	144	kamers					250	36.000	36.000	
	roosters	1	alg					2.500	2.500	2.500	
	waterslagen -65 m1 per verd.	520	m1					50	26.000	26.000	
	vensterbanken etc, 65 m1 per verd.	520	m1					55	28.600	28.600	
	vensterbanken	1	alg					500	500	500	
	afimpering (3mu + 40,=_)	144	kamers					145	20.880	20.880	
	afimpering 1 post	1	alg					500	500	500	
	balkonhekken, 116 m1 per verd.	930	m1					245	227.850	227.850	
	steiger/beveiliging	3750	m2					25	93.750	93.750	
	lood/ubiflex/kit etc	144	app					100	14.400	14.400	
	lood/ubiflex/kit	1	alg					500	500	500	
	inpakken balkon iwm koudebrug	1200	m2					91	109.200	109.200	
	ontwikkelde maat 1,3 m1										
	dakbedekking	752	m2					60	45.120	45.120	
	afwerking balkon/tegels 94 m2 /verd.	752	m2					30	22.560	22.560	
	randatwerking	928	m1					50	46.400	46.400	
2.E	* BINNENWANDEN	1	pst								
2.E(22)	+ gangwanden, 168 m2 per verd., metalstud	1344	m2					73	98.112	98.112	
	brandwerend,										
	overige scheidingswanden, 312 m1x 3,2 m1	8000	m2					52	416.000	416.000	
	brandwerend,										
2.E(32)	+ binnenwandopeningen										
	bi.deurkozijnen app, 18 per verd.	144	sts					485	69.840	69.840	
	brandwerend, incl. dranger										
2.E(35)	+ binnenwandopeningen										
	bi.deurkozijnen woningen, 38 per verd.	304	sts					150	45.600	45.600	

2.E(38)	+ gangwanden begane grond	50 m2				85	4.250	4.250
	scheidingswanden begane grond	30 m2				53	1.575	1.575
	bi. Deurkozijn met deur voor beg. Grond, deur met glas	3 st				800	2.400	2.400
2.E(42)	+ binnenwandafwerkingen, behangwerk (8000 m2+1344m2)*2	18688 m2				6	107.456	107.456
	wandtegels badkamer v.opp 3 m2, 18,2 m2 w.opp	72 kamers				750	54.000	54.000
	wandtegels badkamer v.opp 10 m2, 34 m2 w.opp	72 kamers				1.385	99.720	99.720
	wandspuitwerk woning, NVT							
	wandspuitwerk trh/lift/hal, 168 m2 per verd.	8 verd.				1.500	12.000	12.000
	plinten 12x56 16m1/app	2300 m1				6	13.800	13.800
2.F	* VLOEREN							
2.F(23)	+ bijwerken vloerwerk/plafond,	8 verd.				1.000	8.000	8.000
	invoer/doorvoer etc badkamers	144 kamers				100	14.400	14.400
	invoer/doorvoer etc	1 alg				500	500	500
	plafonds/brandwerende bekleding							
	Uitgangspunt bestaande bouw voldoet aan brandwerendheidseis							
2.F(43)	+ vloerwerk							
	verhoogde afwerkvloer badkamers 3 m2	72 kamers				150	10.800	10.800
	verhoogde afwerkvloer badkamers 10 m2	72 kamers				300	21.600	21.600
	voertegels badkamer vloeropp 3 m2	72 kamers				282	20.304	20.304
	voertegels badkamer vloeropp 10 m2	72 kamers				940	67.680	67.680
	holonite dorpel toilet+badkamer	144 kamers				20	2.880	2.880
	vloerwerk vloerbedekking, stelpost	6338 m2				33	205.985	205.985
	vloerwerk receptiegedeelte	78 m2				55	4.290	4.290
	vloerwerk restaurant	144 m2				75	10.800	10.800
2.G	* TRAPPEN en HELLINGEN NVT	1 pst						
2.G(24)	+ trap- en hellingconstructies	1 pst						
	- trapbekleding, 16 trappen	16 st				500	8.000	8.000
2.H	* PLAFONDS	1 pst						
2.H(41)	+ plafonds verdiepingen	5840 m2				53	306.600	306.600
2.H(45)	+ plafond receptiegedeelte	78 m2				90	7.020	7.020
	plafonds restaurant	500 m2				65	32.500	32.500
	sparingen armatuur	450 sts				25	11.250	11.250

3.A	* WERKTUIGBOUWKUNDIG	1 pst						
3.A	toeslag hergebruik verwarmingsinstallatie app. 17 m2	72 kamers				500	36.000	36.000
	toeslag hergebruik verwarmingsinstallatie app. 40 m2	72 kamers				1.000	72.000	72.000
	verwarmingsinstallatie alg receptie en restaurant	1 alg				20.000	20.000	20.000
	warmwater badkamers middels boilers, 20 liter	144 kamers				395	56.880	56.880
	incl. leidingwerk							
							0	
	mech vent badkamers	144 kamers				700	100.800	100.800
	algemeen leidingwerk gangen en schachten	8 verd.				8.500	68.000	68.000
	mech vent alg receptie en restaurant	1 alg				12.000	12.000	12.000
	loodgieterswerk badkamers	144 kamers				1.950	280.800	280.800
	wandcloset diepspoel met inbouwreservoir							
	wastafelcombinatie compleet							
	douchemengkraancombinatie							
	eenvoudig douchescherm							
	afvoerput in verhoogde afwerkvloer							
3.B	* ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIE							
3.B	aanpas.electrotechn.installatie collectief systeem, App. klein	72 kamers				750	54.000	54.000
	aanpas.electrotechn.installatie collectief systeem, App. groot	72 kamers				1.100	79.200	79.200
	extra electragroep voor boiler	144 kamers				150	21.600	21.600
	electrotechn.installatie restaurant en receptie, aanname	1 alg				13.500	13.500	13.500
	brandmeldinstallatie	8 verd.				15.000	120.000	120.000
3.C	* LIFT en TRANSPORT	1 pst						
3.C	post onderhoud/herstel	1 sts				4.000	4.000	4.000
4.A	* VASTE INRICHTING	1 pst						
4.A(71)	+ vaste verkeersvoorzieningen							
	verwijsbord/nummerbord	144 app				15	2.160	2.160
	verwijsbord/nummerbord	1 alg				750	750	750
4.A(72)	+ vaste gebruikersvoorziening	1 pst						
	geen kosten gerekend							
4.A(73)	+ vaste keukeninrichting							
	keukens - stelpost	1 pst				15.000	15.000	15.000

4.A(74)	+ vaste sanitaire voorzieningen sanitair begane grond	1 pst 1 pst					4.500	4.500	4.500
4.A(75)	+ vaste onderhoudsvoorzieningen . geen kosten gerekend . vuilcontainerruimte etc. door derden	1 pst 1 pst							
	* TERREIN	1 pst							
5.A(90)	+ geen kosten gerekend	pst							
5.B(90)	+ terrein werktuigbouwkundige installaties	pst							
5.C(90)	+ terrein werktuigbouwkundige installaties	pst							
							nettotaal excl. BTW		4.419.512
	algemene kosten, 6%								265.171
									4.684.683
	winst en risico, 3%								140.540
									4.825.223
	CAR en WA, 0,5%								24.126
									4.849.349
	post onvoorzien, 3%								145.480
							Totaal excl. BTW		4.994.830

VI.II KOSTENRAMING BAKENMONDE

Plegt-Vos Geelen BV													
Project:	Ramingsprijs Bakenmonde Nieuwegein												
Onderdeel:	Raming												
Opdrachtgever:													
Architect:													
Constructeur:													
Peildatum:	1-5-2011												
Bebouwde oppervlak bruto vloeroppervlak bruto inhoud uurloon:													
Code	S Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Uur norm	Totaal uren	Materiaal	Totaal Materiaal	Onderaan-nemer	Totaal Onderaann	Totaal prijs			
	* ALGEMEEN												
	, verhuurbaar vloeroppervalk per verd.	1956 m2											
	, verhuurbaar vloeroppp.	7827 m2											
	, bruto inhoud	m3											
	. tekening: Bakenmonde 1 en 2, schaal 1:400												
2.A	* FUNDERING: NVT	1 pst						0	0	0			
2.A(11)	+ bodemvoorzieningen	1 pst						0	0	0			
2.A(13)	+ vloeren op grondslag: NVT	1 pst						0	0	0			
	liftputten	1 sts						0	0	0			
	* TERREININRICHTING												
	parkeerplaatsen buitenterrein verwijderen, ca. 80 plaatsen	80 st.						145	11.600	11.600			
	inrichting buitenterrein, stelpost	1 pst						10.000	10.000	10.000			
	+ fietsenrekken	50 st.						100	5.000	5.000			
2.B	* SKELET	1 pst											
2.B(21)	+ geen kosten opgenomen												
2.B(22)	+ sloop bestaande wanden/vloerbedek. 30% van de wanden blijven gehandhaafd	8 vleugel						4.500	36.000	36.000			
2.C	* DAKEN	1 pst						0	0	0			
2.C(27)	+ Dak blijft gehandhaafd, geen aanpassingen	1 pst						0	0	0			

2.D	* GEVEL	1 pst							
2.D(21)	+ geen kosten opgenomen								
2.E	* BINNENWANDEN	1 pst							
2.E(22)	+ voor de m2 binnenwanden is de opgave gebruikt. Mogelijk dat hier nog een bezuiniging zit i.v.m. Hergebruik wanden								
2.E(32)	+ Begane grond								
	gangwand	468 m2				73	33.930	33.930	
	scheidingswanden, ca. 210 m1 x 3m1 (hoogte aanname), 70% uitv.	440 m2				53	23.100	23.100	
	mediatheek: geen wanden opgenomen								
	computer en studieruimtes, 17 wanden x 5,8 m1 x 2,65 m1; 70% uitv.	185 m2				53	9.713	9.713	
	archief en repro, aanname 100 m2	100 m2				53	5.250	5.250	
	25 deuren met kozijnen	25 st.				250	6.250	6.250	
	voor mediatheek, computer, testruimte's e.d. geen extra wanden gerekend								
	drukschotten boven binnenwanden	210 m1				50	10.500	10.500	
2.E(35)	+ 1e verdieping								
	gangwand	425 m2				73	30.813	30.813	
	12 lokalen, aanname wand 7 m1 x 2,65 m1= 18,55 m2 per lokaal								
	12 studiehokjes, aanname 3,5 m1 x 2,65 m1= 9,28 m2								
	scheidingswanden: totaal 226 m1 x 2,65 m1=599 m2; 70% uitv.	420 m2				53	22.050	22.050	
	drukschotten boven binnenwanden	226 m1				50	11.300	11.300	
	eetwinkel/kassa								
	geen extra kosten voor wanden opgenomen								
	eet/lounge ruimte kantine, aanname glazen wand: 50 m2	50 m2				145	7.250	7.250	
	keuken/opslagruimte								
	aanname 40 m2 voor wanden	40 m2				73	2.900	2.900	
	24 deuren met kozijnen	24 st.				250	6.000	6.000	
2.E(38)	+ 2e verdieping								
	gangwand	510 m2				73	36.975	36.975	
	scheidingswanden, ca. 352 m1 x 2,65m1 (hoogte aanname), 70% uitv.	653 m2				53	34.283	34.283	
	36 deuren met kozijnen	36 st.				250	9.000	9.000	
	17 lokalen, binnenwanden in bovenstaande m2								
	19 groep/studiehokjes								
	drukschotten boven binnenwanden	352 m1				50	17.600	17.600	
2.E(39)	+ 3e verdieping								
	gangwand	496 m2				73	36.208	36.208	
	scheidingswanden, ca. 364 m1 x 2,65 m1 (hoogte aanname), 70% uitv.	675 m2				53	35.438	35.438	
	toeslag transport	1 pst				1.000	1.000	1.000	
	48 deuren met kozijnen	48 st.				250	12.000	12.000	
	9 lokalen, binnenwanden in bovenstaande m2								
	12 groep/studiehokjes in bovenstaande m2								
	27 docentenkamers in bovenstaande m2								
	drukschotten boven binnenwanden	364 m1				50	18.200	18.200	
2.E(40)	+ 4e verdieping								
	gangwand	137 m2				73	10.001	10.001	
	scheidingswanden, ca. 28 m1 x 2,65 m1 (hoogte aanname)	75 m2				53	3.938	3.938	
	toeslag transport	1 pst				500	500	500	
	2 deuren met kozijnen, breed 1800 mm	2 st.				1.000	2.000	2.000	
	2 collegezalen, binnenwanden in bovenstaande m2								
	drukschotten boven binnenwanden	28 m1				50	1.400	1.400	
2.E(42)	+ binnenwandafwerkingen, behangwerk scan, 4550 m2 wanden, 2-zijdig	9100 m2				14	122.850	122.850	
	wandtegels niet opgenomen								
	wandtegels keuken/opslagruimte	60 m2				42	2.520	2.520	
	wandsputwerk woning, NVT								
	wandsputwerk trh/lift/hal,	8 verd.				1.500	12.000	12.000	
	plinten 12x56 niet opgenomen								
2.F	* VLOEREN								
2.F(23)	+ bijwerken vloerafwerking, zandcement	8 vleugel				750	6.000	6.000	
	invoer/doorvoer etc	8 vleugel				500	4.000	4.000	
	plafonds/brandwerende bekleding								
	Uitgangspunt bestaande bouw voldoet aan brandwerendheidseis								
2.F(43)	+ Vloerafwerkingen								
	Voertegels keuken 64 m2	64 m2				95	6.080	6.080	
	nieuwe vloerbedekking verdiepingen, stelpost	7249 m2				33	235.593	235.593	
	aanname toiletten= 85 m2								
	Vloerafwerking mediatheek	152 m2				55	8.360	8.360	
	Vloerafwerking kantine	271 m2				55	14.905	14.905	
	Vloerafwerking winkel	70 m2				55	3.850	3.850	

34

VI.III KOSTENRAMING REMBRANDTLAAN/J. VAN EIJCKLAAN

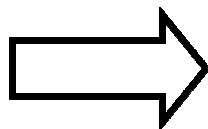
Plegt-Vos Geelen BV										
Project:	Ramingsprijs Rembrandtlaan/Jan van Eijcklaan in De Bilt									
Onderdeel:	Raming									
Opdrachtgever:										
Architect:										
Constructeur:										
Peildatum:	1-5-2011									
Bebouwde oppervlak VVO	2703 m2									
bruto inhoud										
uurloon:										
Code	S Omschrijving	Hoeveelheid	Eenheid	Uur norm	Totaal uren	Materiaal	Totaal Materiaal	Onderaannemer	Totaal Onderaann	Totaal prijs
	* ALGEMEEN									
	verhuurbaar vloeroppervlak	2703	m2							
	bruto inhoud		m3							
	tekening: Begane grond t/m 3e verdieping, schaal 1:400									
2.A	* FUNDERING: NVT	1	pst					0	0	0
2.A(11)	+ bodemvoorzieningen	1	pst					0	0	0
2.A(13)	+ voeren op grondslag: NVT	1	pst					0	0	0
	liftputten	1	sts					0	0	0
2.B	* SKELET	1	pst							
2.B(21)	+ sloop kozijnen ijm minder ramen									
	1e verd. Rembrandt en Jan van Eijcklaan	40	sts					350	14.000	14.000
	2e verd. Rembrandt en Jan van Eijcklaan	18	sts					350	6.300	6.300
	sloop lift	1	pst					5.000	5.000	5.000
	sloop trappenhuis	1	pst					7.700	7.700	7.700
	sloop buitenwand 110 m1 x 2,90 m1= 319 m2, 1e verd	1	pst					13.000	13.000	13.000
	afvoerkosten	1	pst					3.500	3.500	3.500
	kraankosten	1	pst					1.850	1.850	1.850
2.B(22)	+ sloop bestaande wanden/vloerbedek./plafonds	2700	m2					8	21.600	21.600
	extra kokers maken in vloer voor badkamers	22	sts					250	5.500	5.500
2.C	* DAKEN									
2.C(27)	+ Dak blijft gehandhaafd, geen aanpassingen									
	dakterras op begane grond									
	isolatie + dakbedekking+tegels	500	m2					70	35.000	35.000
	randafwerking voorzijde	110	m1					65	7.150	7.150
	dakterras op 2e verdieping	10	m2					85	850	850
	hekwerk voor dakterras	1	post					1.500	1.500	1.500
2.D	* GEVEL									
2.D(31)	+ nieuwe kozijnen met dichte vlakken (dubbele kierdichting									
	kozijn circa 6 x 1,3 m1	18	sts					4.100	73.800	73.800
	kozijn circa 4 x 1,3 m1, aan zijde Jan van Eijcklaan	23	sts					2.730	62.790	62.790
	nieuwe buitenwand 1e verdieping, 110 m1 x 2,65 m1=291,5 m2 HSB	291,5	m2					200	58.300	58.300
	glazen ophoging als dakterrashek, gelaagd glas incl. frame	200	m2					310	62.000	62.000
	garagedeuren Jan van Eijcklaan	18	sts					2.850	51.300	51.300
	toeslag geluidwerend glas aan kant van spoor	120	m2					45	5.400	2.500
	aanpassing bestaande entree Jan van Eijcklaan	1	pst					15.000	15.000	15.000
	roosters, gevelkozijnen	59	sts					250	14.750	14.750
	waterslagen -	200	m1					50	10.000	10.000
	vensterbanken etc,	200	m1					55	11.000	11.000
	aftrimming (12mu + 200,-) MKB	16	sts					680	10.880	10.880
	aftrimming (6mu + 150,-) werk aan huis woning	3	sts					400	1.200	1.200
	aftrimming (15mu + 300,-) app.	6	sts					930	5.580	5.580
	aftrimming 1 post	1	alg					500	500	500
	steiger/beveiliging	1	post					20.000	20.000	20.000
	lood/ubiflex/kit etc	59	koz.					100	5.900	5.900
	lood/ubiflex/kit	1	alg					500	500	500
2.E	* BINNENWANDEN	1	pst							
2.E(22)	+ Begane grond, 320 m1 scheidingswanden x 2,9 m1, woningscheidend	928	m2					76	70.528	70.528
	bi.deurkozijnen app,	40	sts					200	8.000	8.000

2.E(32)	+ 1e verd.,scheidingswanden woningscheidend, 230 m1 x 2,65 m1 bi.deurkozijnen app (badkamerkozijnen)	610 m2 15 sts					76 200	46.360 3.000	46.360 3.000
2.E(35)	+ 2e verd.,scheidingswanden woningscheidend, 73 m1 x 2,65 m1 bi.deurkozijnen woningen	193,45 m2 7 sts					76 200	14.702 1.400	14.702 1.400
	MKB units b.grond/1e verd. : geen binnenwanden gerekend								
	post binnenwanden appartement 1e verd.	2 st.					2.500	5.000	5.000
	post binnenwanden appartement 2e verd.	6 st.					2.500	15.000	15.000
	post binnenwanden appartement 3e verd.	1 st.					2.500	2.500	2.500
2.E(36)	+ w.c.units: wanden leerktote, tussenwand diep 150 cm, alum, Op tekening 40 wc's getekend ipv opgegeven 32 stuks	40 st					500	20.000	20.000
2.E(42)	+ binnenwandafwerkingen, behangwerk: niet opgenomen								
	wandtegелwerk 26 m2 per unit van 4 wc's, totaal 10 units	10 sts					1.060	10.600	10.600
	wandtegелwerk badkamer v.opp 9 m2, 28,6 m2 w.opp	15 sts					1.200	18.000	18.000
	wandtegелwerk badkamer v.opp 6 m2, 23,85 m2 w.opp	7 sts					1.000	7.000	7.000
	wandtegелwerk badkamer v.opp 12 m2, 34,45 m2 w.opp	1 sts					1.400	1.400	1.400
	wandspuitwerk woning, niet opgenomen								
	plinten 12x56 16m1/app NIET opgenomen	m1							
2.F	* VLOEREN								
	begane grond binnengalerij 13 m2, geen tek, stelpost €250,00 p/m2	13 m2					250	3.250	3.250
	1e verdieping, binnengalerij 18 m2, stelpost €250,00 p/m2	18 m2					250	4.500	4.500
	2e verdieping binnengalerij 5 m2, stelpost €250,00 p/m2	5 m2					250	1.250	1.250
	3e verdieping binnengalerij 5 m2, stelpost €250,00 p/m2	5 m2					250	1.250	1.250
2.F(23)	+ bijwerken vloerafwerking, zandcement	1 pst					1.500	1.500	1.500
	invoer/doorvoer etc badkamers	15 app					100	1.500	1.500
	invoer/doorvoer etc	1 alg					500	500	500
	plafonds/brandwerende bekleding								
	Uitgangspunt bestaande bouw voldoet aan brandwerendheidseis								
2.F(43)	+ vloerafwerkingen								
	verhoogde afwerkvloer badkamers 9 m2	15 app.					250	3.750	3.750
	verhoogde afwerkvloer badkamers 6 m2	7 app.					200	1.400	1.400
	verhoogde afwerkvloer badkamers 12 m2	1 app					350	350	350
	vloertegels badkamer vloeropp 9m2	15 app					855	12.825	12.825
	vloertegels badkamer vloeropp 6 m2	7 app					570	3.990	3.990
	vloertegels badkamer vloeropp 12 m2	1 app					1.140	1.140	1.140
	holonite dorpel toilet+badkamer	23 app					30	690	690
	afwerking vloer parkeergedeelte	18 sts					250	4.500	4.500
2.G	* TRAPPEN en HELLINGEN NVT	1 pst							
2.G(24)	+ begane grond houten trappen	16 st.					1.600	25.600	25.600
	1e verdieping, houten trappen	5 st.					1.600	8.000	8.000
	2e verdieping, houten trappen	5 st.					1.600	8.000	8.000
2.H	* PLAFONDS	1 pst							
2.H(41)	+ gerekend op verlaagde nieuwe plafonds verdiepingen, MS plafonds	2700 m2					55	148.500	148.500
	sparingen electra, e.d. in plafonds	1 pst					5.000	5.000	5.000
	isoleren plafonds boven nieuwe buitenberging	500 m2					100	50.000	50.000
3.A	* WERKTUIGBOUWKUNDIG	1 pst							
	verwarmingsinstallatie app/MKB/werk aan huis	25 unit					2.500	62.500	62.500
	m.v. installatie app/MKB/werk aan huis	25 unit					2.000	50.000	50.000
	loodgieterswerk badkamers	23 st					2.100	48.300	48.300
	wandcloset diepspoel met inbouwreservoir								
	wastafelcombinatie compleet								
	douchemengkraancombinatie								
	verdiept douchegeedeelte, geen scherm								
	afvoerput in verhoogde afwerkvloer								
3.B	* ELECTROTECHNISCHE INSTALLATIE								
3.B	aangepas.electrotechn.installatie app/MKB/werk aan huis	25 app					2.500	62.500	62.500
3.C	* LIFT en TRANSPORT								
3.C	herstel/onderhoud	1 pst					3.500	3.500	3.500

VII HANDREIKING: TRANSFORMATIE VAN KANTOREN

TRANSFORMATIE VAN KANTOREN

HANDREIKING VOOR BRU-GEMEENTEN



Bestuur Regio Utrecht
Mieke den Bakker
24 mei 2011
Concept

Overaanbod in de regio Utrecht

Het Stogo rapport "BRU kantorenmarktonderzoek" (november 2010) toont het al aan: er is een fors overaanbod van kantoorruimte in de regio. Op basis van deze cijfers kan geconcludeerd worden dat de momenteel goedgekeurde plancapaciteit voldoende is om aan de behoefte voor de komende 10 jaar te voldoen. Maar er moet niet vergeten worden dat er ook plannen in de idee- en planfase zitten en dat er een huidig aanbod is dat al ver boven de vraag voor de komende 10 jaar uitsteekt. De markt zal dit overaanbod dus niet opnemen.

In cijfers de situatie tot 2020 in de regio Utrecht, op 1 januari 2010:

Vraag en aanbod	m ² bvo
Vraag	
Additioneel	176.500 m ² bvo
Vervanging	210.600 m ² bvo
Aanbod	
Goedgekeurd in bouwvergunning	101.450 m ² bvo
Goedgekeurd in bestemmingsplan	229.319 m ² bvo
In idee- of planfase	772.000 m ² bvo
Aanbod per 1 januari 2010	560.350 m ² bvo

Transformatie

Om de kantorenmarkt weer gezond te krijgen zullen vierkante meters kantoorruimte uit de markt gehaald moeten worden. Dit kan door niet courante panden uit de markt te halen en door te schrappen in de plancapaciteit. Transformatie heeft een tweeledig voordeel: vierkante meters niet courante kantoorruimte worden uit de markt gehaald én de behoefte aan andere functies kan worden vervuld.

Rol bij transformatie

Bij het transformatieproces zijn er vijf rollen. Elke partij heeft een eigen rol. Maar een partij kan ook meerdere rollen op zich nemen. In onderstaande tabel zijn de vijf rollen die bij een transformatieproces spelen weergegeven.

Partij	Rol	Motief	Visie op transformatie	Gevolg van marktsituatie
1. Gemeente	Faciliteren, attenderen, verleiden.	Goede ruimtelijke ordening	De overheid stimuleert transformatie om behoefte aan andere functies in te vullen, om binnenstedelijk te verdichten en om de omgevingskwaliteit te verbeteren.	Er ontstaan maatschappelijke problemen door leegstand en gemeenten geven minder grond uit.
2. Ontwikkelaar	Ontwikkelen.	Rendement behalen door het vastgoed na de bouw uit de markt te halen.	Transformatie biedt binnenstedelijke kansen voor specifieke doelgroepen. Maar veel ontwikkelaars bouwen toch liever nieuw.	Er ontstaan minder kansen voor nieuwbouw, omdat minder grond wordt uitgegeven. De marktsituatie biedt wel kansen voor transformatie.
3. Belegger	Beleggen.	Uit de exploitatie en verkoop van onroerend goed opbrengsten halen.	De belegger denkt dat transformatie niet financieel haalbaar is en de markt wel weer aan zal trekken.	De belegger behaalt minder rendement.
4. Financier	Geld beschikbaar stellen.	Optimaliseren van positie en verdienen aan rente.	-	De financier leent minder geld en eist eerder aflossing.
5. Eindgebruiker kantoor	Gebruiken van vastgoed (kantoor).	In een pand zitten dat qua eisen en wensen goed aansluit bij de organisatie.	-	De eindgebruiker heeft een sterkere onderhandelingspositie op de kantorenmarkt.
Eindgebruiker anders dan kantoor	Gebruiken van vastgoed.	In een pand zitten dat qua eisen en wensen goed aansluit bij de organisatie.	Transformatie biedt meer kansen voor binnenstedelijke locaties.	-

SWOT Transformatie

	Positief	Negatief
Intern	Sterkten: 1. Transformatie geeft een nieuwe positieve impuls aan de leefbaarheid van het gebied: na transformatie zal het gebouw weer gebruikt en onderhouden worden. 2. Circa 20% van de structureel leegstaande kantoren leent zich voor transformatie. 3. Bij transformatie wordt binnen de rode contouren gebouwd, waardoor het buitengebied gespaard blijft. 4. Het tijdsbestek is bij transformatie korter, dan bij sloop en nieuwbouw. Dit heeft als gevolg dat de omgeving minder overlast heeft van de bouwactiviteiten. 5. Bij transformatie worden niet courante panden uit de markt gehaald. 6. Bij transformatie wordt een behoefte aan een andere functie vervuld.	Zwakten: 1. Bij transformatie is sprake van een lange bestemmingsplanwijziging procedure. 2. Panden blijken moeilijk te verwerven vanwege hoge boekwaarden. 3. Niet alle kantoren zijn locatietechnisch geschikt voor transformatie. Bijvoorbeeld kantoren op monotone bedrijventerreinen. 4. Niet alle kantoren zijn bouwtechnisch geschikt voor transformatie. 5. Partijen zijn vaak nog terughoudend bij transformatie.
Extern	Kansen: 1. Duidelijk beeld creëren voor de toekomst van het gebied / pand. 2. Er staan veel panden leeg en de druk op de woningmarkt biedt kansen voor ontwikkelaars om over te gaan op transformatie. 3. Door de lagere boekwaarden in de huidige kantorenmarkt ontstaan kansen voor transformatie die voorheen financieel niet te realiseren waren.	Bedreigingen: 1. Over het algemeen geldt: waar men niet wil werken, wil men ook niet wonen. 2. Het ontwikkelen van kantoorgebouwen op "nieuwe" grond vereist minder initiële investeringen dan de herontwikkeling van stedelijke gebieden. 3. Transformatie levert na voltooiing te weinig rendement.

Er is een SWOT-analyse uitgevoerd voor het begrip transformatie. SWOT is Engels en staat voor strengths, weaknesses, opportunities en threats. De SWOT-analyse maakt dus de sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen voor het verschijnsel transformatie van kantoren inzichtelijk. De SWOT-analys is hiernaast weergegeven.

Instrumenten gemeenten

De gemeenten hebben zowel juridisch als financieel verschillende instrumenten om transformatie te stimuleren. Bij juridische instrumenten kan gedacht worden aan de leegstandsverordening, het bestemmingsplan en ontheffingen op het bouwbesluit. Financieel kan gedacht worden aan eventuele subsidieregelingen voor herstructurering, hoewel deze weinig worden verstrekt. Vanuit financieel oogpunt kan ook gekeken worden naar samenwerking met woningbouwcorporaties of private partij middels PPS-constructies door als gemeente risicodragend kapitaal in te brengen.

Transformatiepotentie

Voordat een pand wordt getransformeerd is het belangrijk om de transformatiepotentie van het pand te bepalen. Niet elk pand is namelijk geschikt voor transformatie. De transformatiepotentie hangt af van verschillende factoren:

Leegstandsduur: Hoe langer een pand leegstaat, hoe eerder de belegger bereid is om te transformeren.

Oorzaak van de leegstand: Gebouw (functionele en technische kwaliteit), omgeving en/of markt;

Gemeentelijk beleid: Is de transformatie mogelijk in het bestemmingsplan en is hoe staat de gemeente ten opzichte van transformatie?

Aanbodvraag verhouding: Transformatie heeft alleen zin als er vraag is naar de nieuwe functie.

Naast deze aspecten is de transformatiepotentie van een gebouw te analyseren aan de hand van een zogeheten SWOT-analyse. Daarmee kunnen zwakten, sterkten, kansen en bedreigingen voor zowel omgeving als gebouw beschreven worden. In

het afstudeeronderzoek "Transformatie als oplossingsrichting" (juni 2011) zijn de kenmerken beschreven die bij een locatie/pand zouden kunnen gelden. Door in een vroegtijdig stadium de transformatiepotentie te analyseren zullen bedreigingen omzeild en kansen benut kunnen worden.

Voornamelijk ontwikkelaars en beleggers zijn initiatiefnemers bij transformatie. Als een initiatiefnemer naar de gemeente stapt dan moeten de volgende aspecten in het achterhoofd gehouden worden. Deze aspecten bepalen namelijk de haalbaarheid van de transformatie.

Indeling kantoor: Past de bouwkundige opzet bij de toekomstige functie?

Bouwjaar/levensfase: Geeft informatie over de installaties, gevel, vloeren/constructies en locatie/omgeving van het kantoorpand en is per jarencluster te categoriseren.

Vestigingsplaats: In welk kantooormilieu bevindt het pand zich en waarom is het pand daar gevestigd. Voor welke doelgroep is de omgeving geschikt of kan de omgeving geschikt gemaakt worden?

Bereikbaarheid: Hoe is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, de fiets en de auto?

Voor een volledige checklist kan worden gekeken in het boek "Transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten", van uitgeverij 010.

Aanbevelingen aan gemeenten

Vanuit het afstudeeronderzoek "Transformatie als oplossingsrichting" van juni 2011 zijn de volgende aanbevelingen voor gemeenten naar voren gekomen:

Beste gemeente,

- 1. Wees bewust van je positie: de gemeente kan transformatie verleiden, attenderen en faciliteren;***
- 2. Maak een goede analyse: op zowel pand- als omgevingsniveau door middel van een SWOT-analyse;***
- 3. Maak geen beleid, maar werk flexibel mee: door te rekenen en te tekenen ontstaan er kansen.***

Aanbevolen literatuur:

- Afstudeeronderzoek "Transformatie als oplossingsrichting", Mieke den Bakker, juni 2011;
- Boek: "Transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten", van uitgeverij 010, november 2007;
- "Conclusies, bevindingen en aanbeveling van de Taskforce Transformatie", provincie Utrecht, februari 2010;
- "Van werkruimte naar woonruimte" handreiking publiekrechtelijk instrumentarium bij transformatie van kantoren naar woningen", provincie Utrecht en SBR Rotterdam, 2009.

10. BRONNEN OVERZICHT

10.1 PERSONEN

Gerard Rijnsdorp,
Architect, geraadpleegd op 28-2-2011.

Arnold Nieuwendijk,
Projectleider Vastgoed, SSH, geraadpleegd op 7-3-11.

Maarten Spil.
Stichting Tijdelijk wonen, geraadpleegd op 17-3-11.

Kimberly Huijnen,
Medewerker Grand Hotel Amrath Amsterdam, geraadpleegd op 23-2-11.

Ria Diemen,
Stafmedewerker Facilitaire Zaken, Alphen aan den Rijn, Scala College, geraadpleegd op 28-2-2011

Ina Pronk,
Kunstwerk loods 6, geraadpleegd op 2-3-2011

Sharief Gulzar,
Beleidsadviseur economische ontwikkeling /afdeling ontwikkeling, gemeente Stichtse Vecht, meerdere malen geraadpleegd.

Marleen Kalden,
Beleidsmedewerker Economische Zaken / Afdeling Beleid en Strategie, gemeente IJsselstein, geraadpleegd op 17-2-2011

Jeroen Zwart,
Beleidsmedewerker economische zaken, afdeling ruimtelijk beleid, gemeente Houten, geraadpleegd op 7-3-11

Fatih Cosar,
Student technische bedrijfskunde, loopt stage bij gemeente Utrecht, afdeling wonen, meerdere malen geraadpleegd

Barbara Timmermans,
Beleidsadviseur economische zaken, gemeente Nieuwegein, meerdere malen geraadpleegd

Jan Peter Gulmans,
Gemeente Zeist, geraadpleegd op 24-2-2011

Martijn Verveer,
Werkzaam bij de gemeente Bunnik, geraadpleegd op 9-3-11.

Ronald Huijssen,
Medewerker gemeente De Bilt, meerdere malen geraadpleegd

Piet Jansen,
Medewerker gemeente Vianen, geraadpleegd op 10-3-11.

Igor Sanjee,
Werkzaam bij de provincie Utrecht, meerdere malen geraadpleegd.

A.W.J (Arno) van der Voort en Dennis Boot,,
Directeur Plegt-Vos Geelen B.V. Vleuten, meerdere malen geraadpleegd.
Projectmanager Plegt-Vos Geelen B.V. Vleuten, kostenramingen uitgevoerd.

Symposium Leegstandsbeleid ‘Gebouw zoekt vrouw’
Congres- en studiecentrum VNG, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 30 maart 2011 in Utrecht.
Sprekers: drs. C.J.G.M. de Vet, directie Vereniging van Nederlandse Gemeenten; ing. M.C. Vader MFM, directeur Business Development van DH Real Estate; Dhr. J.P. Benraad, initiatiefnemer TransformatieTeam.
Workshop “Spoedcursus vastgoedtaal” onder leiding van drs. Walter Rozendaal en Patrick de Kort Instituut VastGoedManagement.

Bijeenkomst “Pak leegstand van kantoren aan!”
Provincie Utrecht, 17 februari 2011.
Sprekers: Gedeputeerde W. de Jong; Professor P. Tordoir, Universiteit van Amsterdam; Dhr. Kolff, wethouder Nieuwegein; Dhr. A. Verschoor, Grontmij; Dhr. J. B. Benraad, Transformatieteam; Dhr. D. van der Wal, Vastgoed Belang.

10.2 GEBRUIKTE LITERATUUR

BRU kantorenmarktonderzoek, een analyse en inventarisatie,
Stogo, januari 2011

Conclusies, bevindingen en aanbevelingen van de Taskforce transformatie,
Provincie Utrecht, januari 2010

Out of office,
Hilde Remøy, april 2010

Startnotitie Regionaal Kantorenbeleid BRU,
Rudo Verhoef, 2011

Beleggers met leegstaand kantoorvastgoed in kaart, waarom een belegger in kantoorvastgoed niet over gaat tot verkoop of transformatie van leegstaand vastgoed.
Gemeente Amsterdam, ontwikkelingsbedrijf Portefeuille Programma en Regie Afdeling Vastgoedadviesing versie januari 2009

Transformatie van kantoorgebouwen, thema's, actoren, instrumenten en projecten,
Uitgeverij 010, Rotterdam 2007

Successful corporate real estate strategies,
Dewulff, Krumm, de Jonge, Arko Publisher, Delft 2007

“Kwart kantoren leeg in 2015”,
Financieel dagblad, 25 maart 2011.

Kantorenleegstand,
Drs. Matthieu Zuidema, juni 2010.

Kansen voor eindgebruikers, profijt van de huidige vastgoedmarkt,
Vastgoedvisie, Facility Management Magazine, Stef Weekers en Pieter Frederix, april 2010.

Reader J,
Hogeschool Utrecht. Afdeling Bouwnijverheid, 2003

Planning en ontwerp van kantoorgebouwen, typologie van gebouwen
Ir. D.D. de Gunst / Ir. T. de Jong, 1989.

Onderzoek bouwkosten en transformatie,
Kantorenloods, gemeente Amsterdam, 9 juni 2010

Ontwerptool voor de beoordeling van constructieve alternatieven op duurzaamheid,
Frank tool, 2010

Zorg voor leegstand, herbestemmen van leegstaande kantoren naar zorgfuncties,
Hilde Remøy en Theo van der Voordt, 2011

De Amsterdamse transformatiemarkt, Opbrengstgeneratoren en transformatiepotentie
R.G. Muller, oktober 2008

Vastgoedmonitor Utrecht 2010,
DTZ Zadelhoff, Gemeente Utrecht

Van werkruimte naar woonruimte, handreiking publiekrechtelijk instrumentarium bij transformatie van kantoren naar woningen,
SBR Rotterdam in samenwerking met provincie Utrecht, 2009

Vastgoed, rekenen met spreadsheets,
Ir. P.P. van Posse, Ir. W.N.J Rust, Ir. A. Salemi, management producties, 2008

Reader K, financieel & economische aspecten van de planvorming,
Hogeschool Utrecht, faculteit Natuur & techniek, ROP 2008-2009.

Bouwbesluit online,
Geraadpleegd op 28 -3-2011

Van Scheepvaarthuis tot vijfsterren deluxe hotel,
Grand Hotel Amrâth Amsterdam

Bouwdossier Bakenmonde 1-2,
Gemeente Nieuwegein, geraadpleegd op 26-4-2011

Bouwdossier Rembrandtlaan 1A/1B & Jan van Eijcklaan 2-4
Gemeente De Bilt, geraadpleegd op 19-04-2011

Transformatie Bisonspoor Maarssenbroek,
Read Advies, real estate & Area development Advies, in opdracht van aanjaagteam woningbouw provincie Utrecht, 16 juni 2009.

Basisnormen hotel per ster,
www.hotelsterren.nl

Visie Herpositionering Bedrijventerrein Rembrandtlaan, Vraaggerichte Locatie-ontwikkeling: Een Duurzame P&R Locatie,
In opdracht van gemeente De Bilt, uitgevoerd door Extenzio, Drs. E. Plate G.D. Bos, MSc, juni 2010