



Architecten en TU Delft gaan samen leegstand kantoorgebouwen te lijf

Er staat bijna 7 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg in ons land. Dat is een slechte zaak voor tal van partijen: eigenaren van gebouwen, makelaars, ontwikkelaars en architecten, om er een paar te noemen. De Bond van Nederlandse Architecten (BNA) kijkt samen met de TU Delft en TNO naar de mogelijkheden om leegstaande kantoren van een zorgfunctie te voorzien. Die mogelijkheden lijken volop aanwezig.

Eric Huijten is partner bij Greiner Van Goor Huijten Architecten in Amsterdam en tevens bestuurslid van de Stag, de Stichting architectenonderzoek gebouwen gezondheidszorg. Vanuit die laatste hoedanigheid is Huijten de voortrekker van de studie 'herbestemming kantoren voor de zorg'. Het eerste initiatief daartoe werd eind 2009 genomen. 'Begin 2010 hebben we onze eerste bijeenkomst gehad', kijkt Huijten terug. 'Toen stond er 6 miljoen

Zorgfuncties haalbaar voor kantoren

vierkante meter aan kantoorruimte leeg. Een jaar later is dat bijna 7 miljoen. Dat geeft ook meteen het probleem aan: een deel van de leegstaande gebouwen zal nooit meer een kantoorbestemming krijgen. Onderzoek door de TU Delft heeft uitgewezen dat één-derde niet meer als kantoor verhuurd gaat worden.'

Verantwoordelijkheid

Omdat sloop als een enorme kapitaalvernietiging wordt gezien, werd gekeken naar het vinden van andere bestemmingen. 'Een architect heeft ook een stuk maatschappelijke verantwoordelijkheid', stelt Huijten. 'Niemand is gebaat bij leegstand. Daarnaast dient herbestemming een direct belang. Dat zorgt weer voor werk, in de vorm van interessante renovatieprojecten.' De Stag kent de opdrachtgevers in de zorg

van nabij en wist dan ook dat zorginstellingen vaak verlegen zitten om goede locaties. Huijten: 'Zeker in de grote steden is het vinden van geschikte bouwgrond moeilijk. Die is te duur of de locaties zijn niet interessant voor zorginstellingen. Die willen immers niet op een industrieterrein.' En dus besloot de Stag te gaan bekijken of het enorme aanbod aan leegstaande kantoren en de vraag naar nieuwe locaties aan elkaar gekoppeld konden worden.

In dat traject stapte ook de TU Delft in. Theo van der Voort is universitair hoofddocent vastgoedontwikkeling en -beheer. 'Wij bekijken al een aantal jaar wat we aan leegstand van kantoren kunnen doen', vertelt hij. 'Een optie is transformatie en herbestemming. Wij hebben op dat gebied een behoorlijke expertise opgebouwd. Zo hebben we hier in 2007 het boek 'Transfor-



■ Leegstaande kantoren zoals hier in Eindhoven lenen zich prima voor transformatie tot zorg.

matie van kantoorgebouwen' geschreven, waarin de zaken vanuit alle invalshoeken worden bekeken. Dat boek heeft een zekere bekendheid op de markt. Ook hebben wij een transformatiemeter ontwikkeld, om te zien of kantoren omgebouwd kunnen worden naar woningen.' Contact na een lezing op een bijeenkomst van de BNA leidde uiteindelijk tot intensieve samenwerking. 'Zij hebben de architecten, wij de kennis. Zo konden we mooi expertise van beide kanten in onze studie betrekken.'

Transformatiemeter

De al eerder ontwikkelde transformatiemeter in de vorm van een checklist van kansen en risico's is voor de studie op de zorg toegespitst. Van der Voordt: 'Het was voor ons de vraag of die werkte. Er werd nogal verschillend mee omgegaan door de architecten. Toch bleek uit de eerste sessies dat het een hulpmiddel was om de transformeerbaarheid van gebouwen te toetsen. Door die sessies konden wij de meter ook weer verbeteren. De transformatiemeter kijkt vooral naar wat architectonisch, functioneel en bouwtechnisch mogelijk is met een gebouw.' Besloten werd om in eerste instantie vooral te kijken naar na-oorlogse panden. Eric Huijten: 'Kansarme projecten op goede locaties. Dat zijn vaak verouderde panden, die je helemaal kunt aanpakken. Veel panden vielen op voorhand al af, omdat ze niet op geschikte locaties stonden.'

Eén van de vragen bij de studie naar herbestemming was of dit juridisch mogelijk zou zijn. Daarover maakt men zich niet zo druk. 'Gemeentes hebben geen belang bij leegstand. We denken dat die welwillend zullen staan tegenover herbestemming en bestemmingsplannen hier wel voor willen aanpassen', aldus Huijten.

Behalve de transformatiemeter bracht de TU Delft ook het teken- en rekenprogramma InKOS in stelling. Universitair docent vastgoedontwikkeling en -beheer Hilde Remøy: 'Collega Sjoerd Bijleveld heeft dat programma ontwikkeld voor gebruik in het onderwijs. Wij hebben het bestaande programma aangepast. Je kunt er plattegronden van gebouwen mee inlezen, daarbinnen vlekken met nieuwe functies intekenen en vervolgens op basis van kengetallen de kosten en opbrengsten berekenen. Daar komen de investeringskosten per vierkante meter uit, afhankelijk van functie en indelingsniveau.' InKOS is een welkome aanvulling op de transformatiemeter. 'Op zich kunnen beide instrumenten zonder elkaar, maar de meter geeft niet veel inzicht in de financiële kant van het verhaal.' Van der Voordt: 'Met de meter weet je aan de hand van wat basiszaken al snel of een gebouw geschikt is voor herbestemming. InKOS is veel gedetailleerder over zowel de mogelijke kosten als opbrengsten.'

Architect Huijten legt uit dat er voor deze studie gekozen is voor zorgfuncties in kan-

toren met een verzorgend karakter: 'De care-kant dus. Aan de cure-kant zie je dit al wel langer, bijvoorbeeld in de vorm van privéklinieken of ambulante zorgcentra. Maar nu moet je denken aan verzorgingstehuizen, psychiatrie, ouderenzorg en dergelijke. Daar is vaak sprake van een verblijfscomponent en dat maakt dit onderzoek zo interessant.' Met de TU Delft als penvoerder en met medewerking van TNO Zorg en Bouw gingen diverse architectenbureaus op vrijwillige basis aan de slag met individuele projecten. 'Daarbij werd een zorgprogramma ingepast in een leegstaand gebouw. Zie dat maar als een soort ontwerp-oefening.' Die gebouwen staan door heel het land. Huijten: 'Het doel van de studie was om een instrument te ontwikkelen om de haalbaarheid te kunnen toetsen en om te zien of het ook financieel haalbaar is. Bij het gros van de panden bleek herbestemming voor zorg zeker mogelijk te zijn. Eigenlijk was de uitkomst maar bij drie van de vijftien studieprojecten negatief.'

Win-winsituatie

Hilde Remøy wijst naar resultaten uit eerder onderzoek, waaruit blijkt dat circa 30 procent van de leegstaande gebouwen transformeerbaar is. 'Een standaard kantoorgebouw is kennelijk vrij goed geschikt voor transformatie naar zorg, wonen of beiden.' Wat Van der Voordt betreft kan zo een win-winsituatie worden gecreëerd. 'Het gaat erom welke meerwaarde je een gebouw mee kunt geven.' Huijten valt hem bij: 'We kunnen gebouweigenaren op de mogelijkheid van zorgprogramma's gaan wijzen. Die zouden tegen een lagere huur hun gebouwen weer kunnen verhuren, maar dan wél voor langere termijn. Het wordt zaak om de architecten aan het werk te zetten. Een architect is bij uitstek degene die kan bekijken wat de mogelijkheden van een kantoor zijn, méér dan een facility manager, een makelaar of gebouweigenaar dat kan. Door voor transformatie naar zorg of naar wonen te gaan, wint die huisvesting ook aan kwaliteit. Het is voor een architect een uitdaging om de puzzel zo goed mogelijk in elkaar te zetten en de ruimtelijke kwaliteit van het bestaande gebouw uit te buiten.' ■

TON DE KORT