



Herbestemmings **WIJZER**

Herbestemming van bestaand vastgoed

ir. M. Hek
ir. J. Kamstra
ir. R.P. Geraedts

Colofon

2

De Herbestemmingswijzer is onderdeel van de serie Transformatie van het Department of Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.

Deze uitgave is de eerste uitgave in deze reeks.

Uitgave & productie

Publikatieburo Bouwkunde | Faculteit Bouwkunde | Technische Universiteit Delft
Berlageweg 1 | 2628 CR Delft | Telefoon 015 2784737 | Fax 015 2783030
Email pb-bk@tudelft.nl

In opdracht van

PRC B.V. | Postbus 1051 | 2410 CB Bodegraven
Telefoon 0172 631414 | Fax 0172 611902 | E-mail info@prc.nl | www.prc.nl
Department of Real Estate & Housing | Faculteit Bouwkunde
Berlageweg 1 | 2628 CR Delft | Telefoon 015 2784159 | Fax 015 2783171
E-mail re-h@tudelft.nl

Redactionele en logistieke ondersteuning

C.A.M. Wiskerke-Raaphorst

Vormgeving

H.J. Berkman | Publikatieburo Bouwkunde
Omslag M. Hek | H.J. Berkman

Fotografie

Omslag, Postjesweg, IAA/ O-III Architecten | IISG | De Maere, IAA Architecten
Afbeelding 1.5: Exterieur Postjesweg, IAA/ O-III Architecten | 1.7: Exterieur De Maere,
IAA Architecten | 2.3: Interieur St.-Josephkerk, Orangerie
DEEL II, Interieurschets, O-III Architecten | Afbeelding 4.2 Toekomstige situatie ODE, CIID
| 4.4 Impressie nieuwbouw, BBVH Architecten | 4.7: Oorspronkelijke hal, IAA Architecten
4.8: Maquette nieuwe situatie, IAA Architecten | Figuur 4.19 Doorsnede gebouw,
O-III Architecten

Wij hebben alle moeite gedaan om rechthebbenden van copyright te achterhalen.

Personen of instellingen die aanspraak maken op bepaalde rechten, wordt vriendelijk verzocht contact op te nemen met de uitgever.

Copyright © 2004

Teksten: ir. M. Hek en ir. J. Kamstra, PRC B.V. en ir. R. Geraedts Department of Real Estate & Housing | Faculteit Bouwkunde | Technische Universiteit Delft

Uitgave: Publikatieburo Bouwkunde | Faculteit Bouwkunde | Technische Universiteit Delft

Niets uit deze uitgave mag verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van de uitgever.

Ten geleide

Onderwijs en bedrijfsleven. Een combinatie die vaak wordt genoemd. Onderwijs moet goed aansluiten op het bedrijfsleven. Het bedrijfsleven moet zorgen voor adequate input van praktijkervaringen in het onderwijs. Mooi gezegd, maar hoe organiseer je dat? PRC speelt al jaren een rol in het onderwijs door middel van docentschappen, gastcolleges en praktijkopdrachten. Goed voor het onderwijs, maar ook goed voor PRC. Het houdt ons scherp en uiteindelijk hebben ook wij, als adviseurs en projectmanagers voor de bouw, belang bij goed inzetbare instromers vanuit het onderwijs.

Michel Hek is voor ons één van de voorbeelden van een intelligente student die een specialisatie kiest waar wij in de praktijk verder mee kunnen. We hebben hem niet alleen een baan aangeboden maar ook in de gelegenheid gesteld zijn afstudeeronderwerp in een publicatie uit te werken. De publicatie is in hechte samenwerking met de begeleidende docenten van de Technische Universiteit Delft tot stand gekomen. Daarin ligt de kracht: in de daadwerkelijke samenwerking tussen universiteit en bedrijfsleven, omdat het ons beider doelen dient.

Het onderwerp van herbestemming is zeer actueel. Zowel voor de eigenaren en gebruikers van gebouwen, als voor de bouwsector die met gebouwen haar boterham verdient. Organisaties veranderen in hoog tempo en stellen steeds andere eisen aan huisvesting. Ofschoon gebouwen een zekere flexibiliteit in zich moeten dragen, valt niet te voorkomen dat op zichzelf bruikbare gebouwen niet meer de functie kunnen vervullen waar ze ooit voor zijn ontworpen. Sloop is dan slechts één van de opties, maar wat zijn de alternatieven? En hoe bepaal je de best passende nieuwe invulling voor een bestaand gebouw?

De Herbestemmingswijzer van Michel Hek is een instrument dat hierbij behulpzaam kan zijn. Dit betekent niet dat in het vervoltraject het denkproces is afgesloten, want ontwikkelen en bouwen blijven creatieve processen. Gelet op de belangen die spelen is het goed om keuzes te kunnen onderbouwen en daarbij de juiste argumenten te hanteren. Wij wensen de lezers van dit boek veel succes met dit thema.

Ir. Bert van Eekelen MBA
Directeur PRC

Ten geleide

De kantorenmarkt kampt alweer enige tijd met een discrepantie tussen vraag en aanbod. Hoewel er regionaal en lokaal grote verschillen zijn, tekent zich in diverse segmenten forse leegstand af. Op een voorraad van veertig miljoen vierkante meter staat er medio 2004 in Nederland zo'n zes miljoen leeg: vijftien procent. Vooral wanneer kantoren structureel leeg staan is het een logische gedachte om te bezien in hoeverre het maatschappelijk wenselijk is en functioneel, technisch, economisch en juridisch haalbaar om deze kantoren te transformeren naar andere functies. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan woningen, kleine bedrijfsruimten, winkels, horeca of combinaties van deze functies en meer in het algemeen functies waaraan op wijkniveau duidelijk behoefte bestaat. De vraag is alleen: hoe stem je het bestaande aanbod aan leegstaande kantoren af op de huidige marktvrage naar verschillende functies? Dit boek de Herbestemmingswijzer geeft onder meer antwoord op deze centrale vraag.

Renovatie en transformatie van kantoren staan al enkele jaren op de onderzoeksagenda van de TU Delft. Al in 1988 publiceerde de Faculteit Bouwkunde in Delft een boekje over *hergebruik* van gebouwen (*Van Rongen e.a., 1988*). Vijverberg (2001) enquêteerde bijna 50 personen uit de wereld van ontwikkelaars, opdrachtgevers en architecten naar aanleidingen, mogelijkheden en beperkingen van *renovatie*. Door middel van een enquête onder bijna 300 medewerkers van marktpartijen en de overheid onderzochten Hulsman en Knoop (1998), welke *sturingsmiddelen* beschikbaar zijn of ontwikkeld zouden moeten worden om herbestemming van leegstaande kantoren te bevorderen. In 1999 is een onderzoek uitgevoerd naar de kantorenmarkt in Rotterdam. Naast een beeld van de ontwikkelingen van leegstand onder kantoren, over een reeks van jaren, heeft dit onderzoek geresulteerd in twee instrumenten: een zogenaamde *Transformatiepotentie-meter*, om vast te kunnen stellen of een leegstaand kantoorgebouw in potentie geschikt is om te transformeren naar woningen (*Geraedts en Van der Voordt, 2002*), en een zogenaamde *Leegstandsrisico-meter*, om vast te kunnen stellen welke kantoren op de markt als eerste in de gevarenzone komen wanneer de vraag daalt en/of kantoororganisaties verhuizen naar betere kantoorpanden (*Geraedts en Van der Voordt, 2003*). Bovendien doen studenten van de afstudeerrichting Real Estate & Housing van de Faculteit Bouwkunde in verschillende afstudeerstudies onderzoek naar uitbreiding en verbetering van het instrumentarium, al dan niet aan de hand van case studies.

De laatste ontwikkeling op het gebied van herbestemming, onder aanvoering van Stadswonen uit Rotterdam, is de oprichting van een *Transformatieplatform*: een team van deskundigen van beleggers, corporaties, overheden, ontwikkelaars en kennisinstellingen. Het platform moet vanuit een neutrale positie alle kennis bundelen die bij transformaties nodig is: vastgoedmanagement, bouwtechniek, wet- en regelgeving en woningmarkt.

Dit boek is gebaseerd op de afstudeerscriptie *Transformatie door gedeelde ruimte* van Michel Hek (oktober 2003) ter afronding van zijn studie aan de TU Delft, Faculteit Bouwkunde, afstudeerrichting Real Estate & Housing en Architecture, alsmede bij PRC aangevuld met praktijkervaringen. Deze publicatie maakt onderdeel uit van een reeks publicaties over het thema transformatie.

Afdeling Real Estate & Housing
Rob Geraedts

Voorwoord

“Herbestemming van vastgoed heeft de toekomst”

De manier waarop mensen met vastgoed omgaan, wijzigt. Werden gebouwen eind jaren tachtig nog massaal gesloopt voor grootschalige nieuwbouwwontwikkelingen - vanuit cultureel, architectonisch en maatschappelijk besef - leeft nu de wens om gebouwen voor de sloophamer te behoeden. Inmiddels zijn in Nederland volop voorbeelden van vastgoedontwikkeling te vinden. Watertorens zijn herbestemd tot restaurant, fabriekscomplexen krijgen een tweede leven als school en kerken hebben een woonfunctie gekregen.

Er is een tendens om courant vastgoed, zoals kantoren, op economisch verantwoorde wijze te hergebruiken. De nieuwe bestemming is dan veelal een woonfunctie. De keuze om woningen te realiseren in voormalige kantoorgebouwen vindt plaats op financiële gronden. Bij de toekenning van functies aan het gebouw wordt veelal geen rekening gehouden met de (infra)structuur van het gebouw zelf. Daarom dient reeds in de vroege fase van het herbestemmingstraject de haalbaarheid van het project op diverse aspecten onderzocht te worden, zodanig dat een misfit tussen gebouw en gebruik vermeden wordt.

Dankwoord

Mijn dank gaat uit naar PRC en de TU Delft voor het ondersteunen van mijn onderzoek, zowel tijdens het afstuderen als nu tijdens het schrijfproces.

Dit boek had niet tot stand kunnen komen zonder de steun en inzet van een aantal mensen om mij heen. Allereerst wil ik Janneke Kamstra bedanken voor haar inzet, motivatie en bijdrage aan het totstandkomen van dit boek. Daarnaast wil ik Bert van Eekelen bedanken die door zijn kennis mij continu heeft weten te informeren en stimuleren om dit resultaat te bereiken. Vervolgens wil ik een groot aantal collega's binnen PRC bedanken die mij tijdens het proces hebben bijgestaan.

Daarnaast heeft een aantal mensen binnen Real Estate & Housing een grote bijdrage aan dit boek geleverd. Dit zijn Claudia Raaphorst voor het begeleiden en ondersteunen van het publicatietraject, Matthijs Prins en Kees van de Flier voor hun inhoudelijke reacties. In het bijzonder wil ik Rob Geraedts bedanken die mij gedurende het hele proces terzijde heeft gestaan met inhoudelijke bijdragen, commentaar en ondersteuning.

Inhoud

Ten geleide	3
Voorwoord	6
Inhoudsopgave	7
Introductie	9
Inleiding	11
Deel I Inleiding	15
1. Herbesteding	17
1.1 Inleiding	17
1.2 Herbesteding door de jaren heen	18
1.3 Waarom herbesteding?	20
1.4 Herbestedingsmarkt	26
2. Aanbod en vraag	29
2.1 Inleiding	29
2.2 Aanbod van gebouwen	29
2.3 Oorzaken leegstand	32
2.4 Kenmerken structureel leegstaande gebouwen	35
2.5 Mogelijkheden leegstand	37
2.6 Marktverkenning	40
Deel II Methodiek	51
3. Herbestedingswijzer	53
3.1 Inleiding	53
3.2 Werking methodiek	53
3.3 Doelgroep methodiek	56
3.4 Mogelijkheden methodiek	60
4. Toepassing Herbestedingswijzer	63
4.1 Inleiding	63
4.2 Fase 1 Functieselectie	65
4.3 Fase 2 Functiecombinatie	86
4.4 Fase 3 Vlekkenplan	102
4.5 Fase 4 Financiële toets	108
5. Resumé	119
Literatuurlijst	123
Bijlagen	
Bijlage 1 Overzicht functies	125
Bijlage 2 Verantwoording haalbaarheidscriteria	129
Bijlage 3 Overzicht herbestedingskosten	132

Introductie

Voldoet uw gebouw niet meer aan de huidige eisen? Gaan de huidige gebruikers verhuizen en kunt u geen nieuwe huurders vinden? Dreigt er leegstand? Zijn er plannen voor verkoop? Dient de buurt verlevendigd te worden? Of bent u geïnteresseerd in herbestemming? Zoveel vragen en evenveel antwoorden. Met behulp van de Herbestemmingswijzer worden uw vragen met betrekking tot leegstand, herhuisvesting, functietoekenning en herbestemming beantwoord.

Aanbod

De *conjuncturele* leegstand, veroorzaakt door economische ontwikkelingen, verslechtert de situatie van *structurele* leegstand, gebouwen die al drie jaar of langer leegstaan. In deze laatste categorie vallen de minder courante gebouwen op onaantrekkelijke of slecht bereikbare locaties. Bij structurele leegstand is opwaarderen vaak geen optie; het gebouw heeft namelijk al bewezen dat het in zijn huidige functie niet meer voldoet. Als reactie hierop kunnen leegstaande gebouwen worden verkocht of gesloopt. Of er wordt gekozen voor herbestemming, zoals kantoren worden herbestemd tot woningen, een kerk tot uitgaansgelegenheid of grachtenpanden tot kantoren.

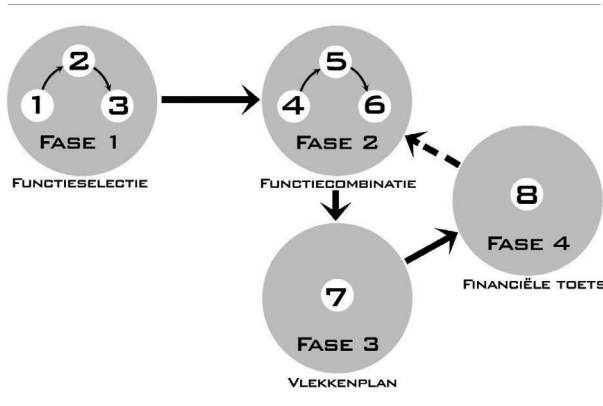
Herbestemming van bestaand vastgoed kan een grote bijdrage leveren aan het terugdringen van leegstand en tegelijkertijd bestaande ruimtebehoefte invullen. Actief reageren, door zowel de private als publieke sector, is hierbij belangrijk. Door tijdig initiatief te nemen, kan worden voorkomen dat deze panden op termijn onverhuurbaar worden.

Herbestemmingswijzer

De Herbestemmingswijzer is een instrument waarmee vraag uit de markt en aanbod van gebouwen op elkaar afgestemd kunnen worden. De methodiek specificeert de mogelijkheden tot herbestemming of herontwikkeling van een gebouw. Waar bij herbestemming vaak direct wordt gedacht aan monofunctionele oplossingen, onderzoekt de Herbestemmingswijzer juist de mogelijkheden van functiemenging. Door een goede combinatie van functies te kiezen, kan een bestaand gebouw een rendabel tweede leven krijgen. Veelal wordt de keuze voor functiewijziging gemaakt vanuit het gevoel waarbij een degelijke onderbouwing van de functionele en financiële haalbaarheid ontbreekt. De door PRC in samenwerking met de TU Delft ontwikkelde Herbestemmingswijzer is een instrument waarmee alternatieve toepassingen voor (leegstaande) gebouwen vooraf kunnen worden bepaald én onderbouwd.

De methodiek bestaat uit verschillende stappen. Hierin worden keuzen gemaakt betreffende de mogelijke herbestemming. Door het model stapsgewijs te doorlopen, wordt de mogelijke invulling van het gebouw gedestilleerd en voorzien van een financiële onderbouwing.

10



Figuur 1 Overzicht werking Herbestemmingswijzer

Ten slotte

Herbestemming is niet alleen een commercieel vraagstuk. Ook vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid die ontwikkelaars, bouwondernemers en overheden hebben om vastgoed als productiemiddel zo efficiënt mogelijk in te zetten, is het overwegen van herbestemmingsmogelijkheden gewenst. De situatie op de vastgoedmarkt biedt momenteel een goede voedingsbodem voor herbestemming. Diegenen die snel en creatief inspelen op de vraag naar oplossingen voor structurele leegstand, zullen niet alleen hun maatschappelijke verantwoordelijkheid goed invullen, zij hebben eveneens een sterk concurrentievoordeel. De Herbestemmingswijzer biedt een passend instrument om adequaat in te spelen op de geschetste leegstandssituatie.

Inleiding

Aanleiding:

De vastgoedmarkt kampt regelmatig met een discrepantie tussen vraag en aanbod. Hoewel er regionaal en lokaal grote verschillen zijn, tekent zich in diverse segmenten forse leegstand af. Tegelijkertijd blijft de bouw van nieuwbouwwoningen achter bij de behoefte en is er een groot tekort aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen en in verschillende prijs- en kwaliteitsklassen. Vooral wanneer gebouwen structureel leegstaan, is het een logische gedachte om te bezien in hoeverre het financieel haalbaar, maatschappelijk wenselijk, technisch, procedureel en functioneel mogelijk is om deze panden te herbestemmen. Ook in de politiek is belangstelling voor dit onderwerp, wat onder meer blijkt uit kamervragen van Groen Links en D'66. Naast herbestemming van kantoren naar woningen is de vraag breder te trekken naar herbestemming van bestaande gebouwen, waaronder cultureel erfgoed.

Over het onderwerp herbestemming van gebouwen is op dit moment betrekkelijk weinig Nederlandse literatuur beschikbaar. Bestaande publicaties gaan veelal in op enkele gerealiseerde projecten die aan de hand van tekeningen en foto's worden beschreven, zowel voor als na de herbestemming. Het besluitvormingsproces en de argumenten en aspecten die daarin een doorslaggevende rol hebben gespeeld, worden niet of nauwelijks behandeld.

Doelstelling:

Deze publicatie toont op een overzichtelijke manier de werking van de Herbestemmingswijzer: een methodiek om het meest geschikte gebruik voor een bestaand gebouw te onderzoeken, in te passen en door te rekenen. Betrokken partijen op het gebied van (her)ontwikkeling leren op een nieuwe manier naar bestaand vastgoed kijken. De kennis die is opgedaan tijdens het afstudeerproces gecombineerd met de praktijkervaringen bij PRC hebben geleid tot de totstandkoming van deze publicatie. Dit boek is een coproductie tussen de TU Delft Real Estate & Housing en PRC en vormt het eerste deel in een reeks over het thema "Transformatie".

Status:

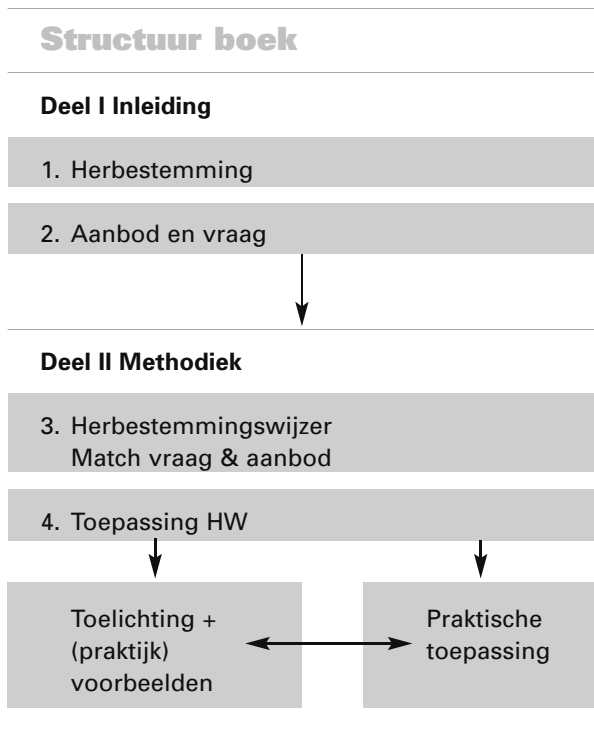
De Herbestemmingswijzer is een wetenschappelijk onderbouwd en een in de praktijk bewezen instrument. Bij de toepassing van de Herbestemmingswijzer voor praktijkopdrachten blijkt de methodiek zijn vruchten af te werpen. Op inzichtelijke wijze worden de uitkomsten gepresenteerd aan de opdrachtgever, waarbij de koppeling tussen in te passen functie(s) onderbouwd door een financiële toets gewaardeerd wordt. Tevens is het voor opdrachtgevers interessant dat de mogelijkheden die een gebouw te bieden heeft op korte termijn bepaald kunnen

worden. De keuzen die ten grondslag liggen aan de uitkomsten worden gepresenteerd. Hierdoor kan op een snelle manier draagvlak onder de stakeholders gecreëerd worden.

Structuurbeschrijving:

Dit boek is het eerste deel in een serie over herbestemming van gebouwen. Centraal staat de methodiek om, bij herbestemming van gebouwen, tot functie-selectie te komen. Dit boek komt met een methodiek op het proces van functie-toekenning voor een herbestemmingsproject. Hiervoor wordt een uitgebreid kader van zowel (gebouw)fysieke als locatiekarakteristieken gebruikt om op een systematische methode de meest geschikte functie te selecteren voor een (leegstaand) gebouw op een specifieke locatie. De opbouw van het boek is als volgt:

12



Figuur 2 Structuur boek

In de inleiding wordt het kader van dit onderzoek toegelicht.

Hoofdstuk 1 beschrijft het belang van herbestemming aan de hand van de begripsomschrijving, de ontstaansgeschiedenis en de beweegredenen om herbestemming toe te passen.

Hoofdstuk 2 verklaart het aanbod van gebouwen door een beschrijving te geven van de verschillende typen leegstand die men kan onderscheiden, de oorzaken en de mogelijkheden ervan.

De match tussen vraag en aanbod komt in hoofdstuk 3 tot uitdrukking in de beschrijving van de Herbestemmingswijzer. Hier wordt weergegeven hoe de systematiek gebruikt dient te worden, wat de mogelijkheden zijn en wie de methodiek kan hanteren.

Hoofdstuk 4 licht deze aanpak toe aan de hand van beslissingscriteria. Hierbij is een onderverdeling gemaakt tussen de praktische toepassing en een toelichting. In de toelichting worden de te behandelen criteria verduidelijkt aan de hand van achtergrondinformatie en praktijkvoorbeelden. De praktische toepassing toont de criteria waarop de haalbaarheidstoets plaatsvindt. Hierbij wordt aangegeven hoe de beslissing tot stand komt.

Doelgroep:

Dit boek is geschreven voor een brede groep geïnteresseerden.

Bij partijen in de markt die geconfronteerd worden met leegstand van onroerend goed (eigenaars en beheerders) en partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling (projectontwikkelaars, adviseurs en architecten) bestaat een grote behoefte aan informatie over instrumentarium waarmee herbestemmingsprocessen aangestuurd kunnen worden. In deze publicatie staat de beschrijving en implementatie van een functie-afwegingsmodel centraal.

Andere partijen die belang hebben bij de informatie in deze publicatie zijn studenten die zich willen oriënteren op het thema herbestemming en de hulpmiddelen die ontwikkeld zijn om ontwikkelingsprocessen te kunnen sturen.

Deel I “Inleiding”



In het eerste deel van deze publicatie zal het kader worden beschreven dat van invloed is op de herbestemming van gebouwen. Door zowel de vraag naar functies en het aanbod van gebouwen te behandelen wordt een opstap naar de Herbestemmingswijzer gemaakt.

