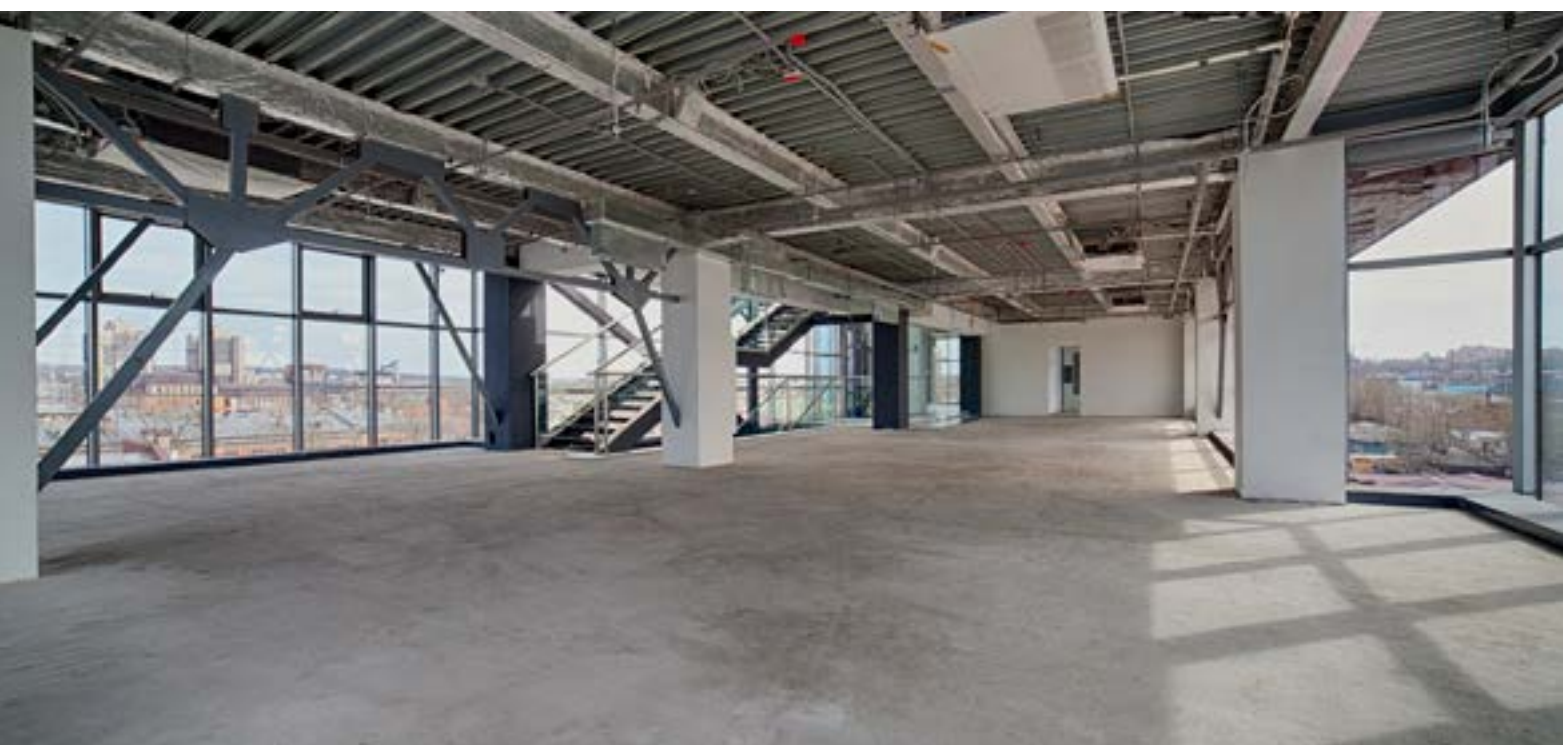




Transformatie, een experiment?

is een uitgave van het Woningbouwwaterier



Voorwoord

Het Woningbouwatelier

Almere heeft een geschiedenis in vernieuwende vormen van bouwen en wonen, in de overtuiging dat dit de stad vooruit helpt. Om nieuwe experimenten te kunnen opzetten en uitvoeren, hebben de gemeente Almere, het Ministerie van BZK en het Rijksvastgoedbedrijf in 2014 het Woningbouwatelier opgericht. De Rijksbouwmeester is als bijzonder adviseur betrokken. De intentie is om praktische innovaties te realiseren binnen de experimenteerruimte die Almere biedt. Ideeën van partijen in het veld voor vernieuwende woonconcepten en bouwmethoden worden 'uitgetest' door ze te doen. Dit levert inzichten op die landelijk relevant en toepasbaar zijn. Dit heeft tot nu toe diverse experimenten voortgebracht, zoals de BouwEXPO Tiny Housing, de prijsvraag Who Cares en WikiHouse, die bijdragen aan het profiel en de status van Almere als de stad van iconische woningbouw. Juist de aanpak om innovatieve concepten 'van papier te halen' en ze toe te passen in reguliere woningproductie van Almere – dus niet als prototype of tijdelijk object – maakt het Woningbouwatelier uniek in Nederland.

Een van de andere experimenten van het Woningbouwatelier was het transformatie-experiment. Toen het Woningbouwatelier op zoek ging naar een voor transformatie geschikt leegstaand pand, bleek wel hoe conjunctuurgevoelig de vastgoedmarkt op dat moment eigenlijk was. In 2018 begon de economie weer fors aan te trekken en dat trok een streep door veel transformatieprojecten van leegstaande kantoorpanden of het versnelde ze juist. Partijen die aanvankelijk enthousiast waren over ons transformatie-experiment, durfden het avontuur niet aan en zagen te veel risico's op zich afkomen.

Het transformatie-experiment heeft het Woningbouwatelier verschillende nieuwe ideeën en inzichten opgeleverd voor



nieuwe transformatie-experimenten in leegstaande panden. Deze verzameling komt aan bod in de verschillende interviews die zijn gehouden met deskundige en ervaren partijen op dit gebied. Zij leggen in dit magazine uit hoe zij transformatieprojecten aanpakken en op welke manier zij hiermee successen behalen. Met deze nieuwe ideeën en de lessons learned van de afgelopen twee, drie jaar, wil het Woningbouwatelier laten zien welke nieuwe experimenten en plannen interessant zijn om leegstand aan te pakken.



Transformatie, een experiment?

is een eenmalige publicatie, waarbij we mensen hebben geïnterviewd over het transformeren van kantoren en wat hun visie erop is. Ook tijdens de coronacrisis is met alle geïnterviewden contact geweest. Corona verandert hun visie op dit moment nauwelijks.



Tineke Lupi

Programmamanager
Vernieuwend Wonen
juni 2020

Inhoudsopgave



06

Duurzame transformatie

08

LivInOfficeExpo experiment

Leegstaande kantoorpanden
transformeren naar
betaalbare woningen.



10

Kansen voor de toekomst

12

Rommelige uitstraling bedrijventerrein

Kantoorlocaties in Almere
zijn niet herkenbaar genoeg
waardoor ze een rommelige
indruk geven.



14

Oplossingen duurzame projecten

16

Flexibele toepassingen

De bouwindustrie kan een markt
ontwikkelen voor prefab bouwpakketten
en producten, die flexibel zijn in te zetten.



18

Innovatieve bouwconcepten

20 MOR

Met het Modular Office Renovation wil TU Delft bijdragen aan toekomstbestendige gebouwen.



22 Locatie is allesbepalend

25 Conceptenbouwer

Een goed gebouw start met een goed ontwerpconcept, dat toekomstbestendig en circulair is.



26 Nieuwe parels

28 Maximale vrijheid

Transformatieproject van een portiekflat uit de jaren 60 in Amsterdam-West.

30 Sleutel van transformatie naar woonunits

Een rekenmodel van bbn adviseurs ondersteunt de financiële haalbaarheid van transformatie.



34

38 Colofon

Duurzame transformatie van kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed

In 2018 startte het Woningbouwatelier van de gemeente Almere met het Transformatie-experiment om te onderzoeken hoe de leegstaande kantoorpanden op een innovatieve manier getransformeerd kunnen worden naar aantrekkelijke en betaalbare woningen. Innovatief aan dit idee is om de potentiële bewoners deze woningen zelf te laten ontwikkelen door middel van een digitaal ontwerpconcept, zodat zij alle ruimte hebben om hun eigen woonwensen te kunnen realiseren.

Een prachtig idee, breed omarmd door verschillende partijen zoals architecten, stedenbouwkundigen, projectontwikkelaars, ontwerpers, producenten en de gemeente Almere zelf. De bedoeling is om het transformatie-experiment uit te voeren in een leegstand pand in Almere of elders in het land. De mogelijkheden lijken legio, elke stad kampt immers met kantoorpanden die leegstaan en verloederen. Maar, dat viel behoorlijk tegen. Het bleek moeilijk om een sluitende businesscase te realiseren bij deze andere manier van transformeren. Eind 2019 werd de stekker uit het experiment getrokken. Wat overblijft, zijn de lessons learned die een volgend woonexperiment sterker maken. "Onze intentie is om met

onze ervaringen andere gemeenten te inspireren om transformatie-experimenten in leegstaande of inefficiënte kantoorpanden in hun eigen stad uit te voeren", zegt Van Dijk. "Niet elke plek in de stad met een leegstaand kantoorpand is namelijk geschikt om te transformeren naar woningen, maar er zijn wel woonpioniers te vinden die een dergelijk experiment aandurven, als onderdeel van een groter verhaal. Voor een aantal kantoorgebieden in Almere zijn nu gebiedsvisies ontwikkeld met plannen om deze gebieden in de toekomst te transformeren naar woonwijken. Dat was voor ons mede de aanleiding om dit transformatie-experiment op te tuigen", zegt Van Dijk.



Gerben van Dijk

Zelfbouwkavels

Gerben van Dijk, projectleider van het transformatie-experiment bij het Woningbouwatelier, blikt terug op de afgelopen periode. "Het experiment is





“

Wat overblijft, zijn de lessons learned die een volgend woonexperiment sterker maken.

bedoeld om leegstaande kantoorpanden en andere ongebruikte panden geschikt te maken voor woningen. Zoals elke grote stad in de Randstad, kampt Almere met een enorm tekort aan woningen en met een groot aantal leegstaande kantoorpanden”, zegt Van Dijk. Dan is het best interessant om geïnteresseerde particulieren die dringend op zoek zijn naar een nieuwe woning, hun eigen woning te laten ontwikkelen in een leegstaand pand. Nieuw aan dit idee is dat de transformatie niet traditioneel via ontwikkelaars wordt aangepakt, maar via een digitaal platform met de nieuwe bewoners zelf. “Hun persoonlijke wensen staan centraal”, zegt Van Dijk. Het Woningbouwatelier wil met dit transformatie-experiment het aanbod van grote leegstaande panden en de individuele vraag van woningzoekenden op een slimme manier aan elkaar koppelen. “Het is een soort Funda voor leegstaand vastgoed, een digitaal platform voor vraag



en aanbod van beschikbare ruimte.” De leegstandsproblematiek waarmee Almere al tien jaar kampt, is minder immens dan enkele jaren geleden. “Maar er staan nog steeds veel kantoorpanden leeg”, zegt Van Dijk, “terwijl er een enorme vraag naar woningen is.” Het transformatie-experiment doet denken aan initiatieven zoals kluswoningen, zelfbouwkavels en CPO’s voor het verbouwen van bijzonder vastgoed. Ze leveren in elk geval voldoende inspiratie op waarmee leegstaande gebouwen met ‘zelfbouwkavels’ naar woningen getransformeerd kunnen worden. Bij voorkeur samen met de bewoners, die hun nieuwe woning naar eigen idee kunnen ontwikkelen in

een bestaand pand. “Het experiment was een briljant idee, maar is helaas nooit gerealiseerd”, geeft Van Dijk aan. “De opzet was dat het digitale woningmarktplatform Spacefinder het experiment zou ondersteunen. Spacefinder zorgt er namelijk voor dat woningzoekers en gebouwen met elkaar in contact komen, waardoor woningzoekenden leegstaande panden kunnen bezichtigen. In de online catalogus die bij het platform hoort, staan digitale bouwelementen waarmee het woonconcept vormgegeven en ontwikkeld kan worden. Hiermee zouden de nieuwe bewoners dan direct aan de slag kunnen”, zegt Van Dijk.

LivInOfficeExpo

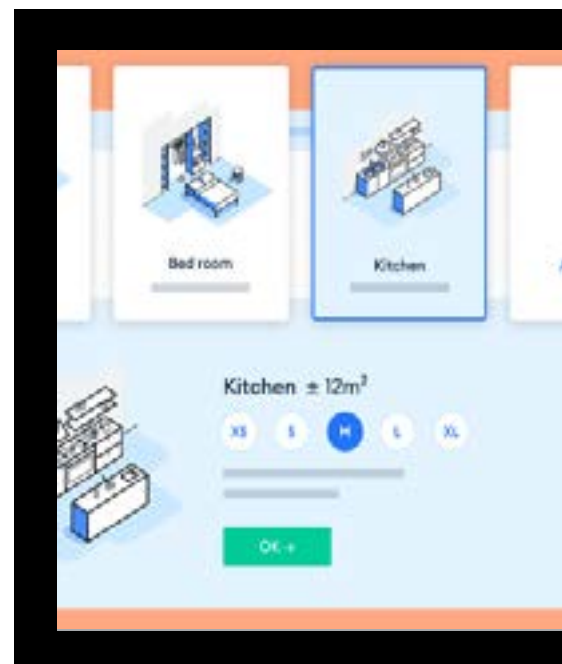
Om het experiment uit te voeren, werd eerst gezocht naar een geschikt leegstaand pand om een showcase in te zetten, om te laten zien hoe het digitale ontwikkelconcept vormgegeven zou worden. We zochten hiervoor naar een leegstaand kantoorgebouw met verschillende verdiepingen, verdeeld in verschillende kluskavels. Binnen deze conceptomgeving, de LivInOfficeExpo genoemd, zouden potentiële bewoners de ruimte krijgen om samen met conceptontwerpers hun innovatieve transformatiewoningconcept te realiseren. Het woningconcept bevat eveneens een financiële onderbouwing voor de uiteindelijke uitvoering. Het idee was dat de expo zou starten met een prijsvraag waarbij het winnende concept daadwerkelijk gerealiseerd en bewoond zou worden. Bewoners mochten kiezen tussen tijdelijk huren of eigenaar worden van het getransformeerde appartement. Doel was om een groeiend aantal geïntegreerde partijen met een verzameling aan innovatieve transformatieconcepten aan dit experiment te binden om te onderzoeken op



welke manier de transformatie van een leegstaand kantoorpand haalbaar zou zijn. Daarnaast zagen we de LivInOfficeExpo als een ideale inspiratiebron om het digitale platform Spacefinder in te richten.

“

Projectontwikkelaars en beleggers die aanvankelijk enthousiast waren over ons transformatie-experiment, durfden het avontuur niet aan.



Lessons learned

"Toen we op zoek gingen naar een geschikt leegstaand pand, bleek wel hoe conjunctuurgevoelig de vastgoedmarkt op dat moment eigenlijk was", vertelt Van Dijk. In 2018 begon de economie weer fors aan te trekken. Dat trok een streep door veel transformatieprojecten van leegstaande kantoorpanden. Projectontwikkelaars en beleggers die aanvankelijk enthousiast waren over ons transformatie-experiment, durfden het avontuur niet aan en zagen uiteindelijk te veel financiële risico's op zich afkomen, als hun kantoorpanden werden getransformeerd tot koopwoningen. "We hebben nog steeds geen gebouweigenaar gevonden die een leegstaand pand beschikbaar stelt om dit experiment uit te voeren. Niet in Almere en ook niet in een andere stad. Maar, ik sta nog steeds achter dit prachtige idee om samen met bewoners alternatieve transformatieconcepten uit te proberen", zegt Van Dijk. "Het is geen woonconcept dat is voorgekauwd door een projectontwikkelaar, maar elke bewoner speelt een actieve rol in de ontwikkeling van zijn eigen woning." Voor het Woningbouwatelier is de LivInOfficeExpo een leerwerkplaats

geweest voor programmatische sturing van transformaties. "We hebben veel geleerd van dit project en we hebben verschillende nieuwe ideeën en inzichten verzameld voor nieuwe transformatie-experimenten in leegstaande panden. Deze verzameling komt aan bod in de verschillende interviews die we hebben gehouden met deskundige en ervaren partijen op dit gebied.

Zij leggen in dit magazine uit hoe zij transformatieprojecten aanpakken en op welke manier zij hiermee successen behalen", zegt Van Dijk. "Met deze nieuwe ideeën en de lessons learned die we de afgelopen twee, drie jaar hebben opgedaan, willen we laten zien welke nieuwe experimenten en plannen in Almere interessant zijn om leegstand aan te pakken".

De voorbereidingen voor het transformatie-experiment van het Woningbouwatelier hebben de afgelopen jaren verschillende nieuwe, interessante inzichten en lessons learned opgeleverd die een inspiratiebron kunnen zijn voor nieuwe transformatie-experimenten. Deze ideeën en inzichten maken duidelijk welke onderwerpen op dit moment relevant zijn als het gaat om het transformeren van leegstaande kantoorpanden. Het is belangrijk en noodzakelijk dat:

- Nieuwe transformatieconcepten ontstaan die de kwaliteit en diversiteit vergroten;
- toenemende digitalisering en industrialisatie zorgen voor slimme oplossingen waarin ruimte is voor het democratiseren van het ontwerp;
- flexibiliteit en keuzevrijheid voor potentiële bewoners zodanig worden vergroot, dat een transformatie van een woning naar wens betaalbaar is;
- overheden meer oog hebben voor en sterker sturen op de kwaliteit van transformaties en hun impact op de omgeving.

SpaceFinder

Het digitale woningmarktplatform SpaceFinder is geïnspireerd op de digitale bouwtool die het Franse ontwerp bureau habx gebruikt. Deze configurator koppelt woningzoekers aan nieuw te bouwen woningcomplexen, zoals het Woningbouwatelier dit voor bestaande bouw voor ogen had met de SpaceFinder.

Met deze tool kunnen geïnteresseerde kopers een kavel volledig naar eigen wens indelen als woning. Deze tool realiseert in een 3D-model varianten van een kavel. Hiermee kunnen projectontwikkelaars snel verschillende impressies tonen van mogelijkheden, die zijn gebaseerd op de persoonlijke wensen van een geïnteresseerde koper. Met behulp van een professional kunnen kopers vervolgens hun ontwerp definitief maken en 'bestellen'.



Kansen voor de toekomst en de noodzaak van transformeren

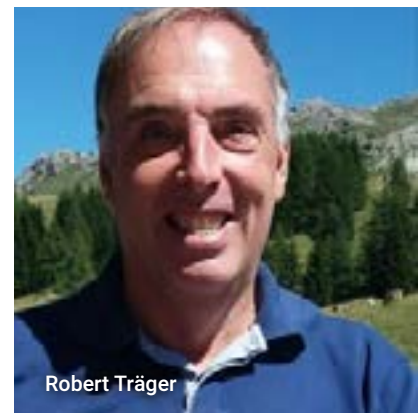
Almere heeft als relatief jonge stad een transformatieopgave die anders verloopt dan in andere steden. "Ondanks het forse overschot aan leegstaande kantoren en anderzijds een sterk groeiende woningnood, was transformeren binnen de gemeente lange tijd geen item en financieel niet interessant", zegt Robert Träger van de gemeente Almere.

Robert Träger is sinds 2017 programmamanager bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Mobiliteit van de gemeente Almere. Hij coördineert onder meer het programma 'Transformatie commercieel en maatschappelijk vastgoed naar woningbouw in Almere'. "De stad is relatief jong en heeft weinig oude gebouwen. Ondanks een fors overschot aan leegstaande kantoren en anderzijds een sterk groeiende woningnood, was transformeren binnen de gemeente lange tijd geen item en financieel niet interessant", zegt hij. In 2016 is een aanjaagteam gestart om de opgave onder de aandacht te brengen. Pas in 2017 werd transformatie in Almere breder georganiseerd en zijn gebiedsaanpak en projecten op de rails gezet. Ondertussen trok de woningmarkt enorm aan en

werd het transformeren van leegstaande panden voor eigenaren en ontwikkelaars financieel een stuk interessanter. De vraag naar woningen groeide en zorgde voor draagvlak voor transformatie, ook vanuit de politiek. "Het streven was om per jaar minimaal 100 kleine betaalbare huur- en koopwoningen via transformatie toe te voegen", legt Träger uit. "Dat lukte in 2017. In 2018 en 2019 kwam het aantal woningen, inclusief vervangende bouw, per jaar boven de 200 uit, verspreid gelegen door de stad." Eigenaren van bedrijfspanden en projectontwikkelaars benaderden de gemeente steeds vaker voor het transformeren van bedrijvengebouwen naar een niet-werkfunctie. "Eind 2019 is besloten om tijdelijk te stoppen met het ombouwen van kantoorpanden naar woningen, omdat de voor de stad belangrijke werkfunctie



onder druk kwam te staan", zegt Träger. Deze stop geldt overigens niet voor een aantal lopende projecten en aangewezen transformatiegebieden.



Robert Träger

Dit zijn vijf kantoor- of bedrijventerreinen die Almere heeft aangewezen voor het realiseren van een nieuw gemengd woon- werkgebied door middel van transformatie en herontwikkeling. Een voorbeeld hiervan is de kantorenstrook aan de Louis Armstrongweg in de Muziekwijk en het gebied Randstad 20-21 nabij het Centraal Station. Bij de Louis Armstrongweg zullen in totaal via transformatie ca. 350 nieuwe woningen worden gerealiseerd, met 25% sociale huurwoningen. Bij Randstad 20-21 gaat het om meer dan 1.000 woningen, vooral via sloop-nieuwbouw.





De stad is relatief jong en heeft weinig oude gebouwen.

“Niet alleen worden de kantoorpanden getransformeerd tot woningen, ook krijgt de plint allerlei bedrijvigheid en zullen voldoende groen, parkeerplaatsen en een veilige verkeersstructuur worden gecreëerd”, zegt Träger. Omwonenden, ondernemers en vastgoedeigenaren werken mee om deze plannen mogelijk te maken.

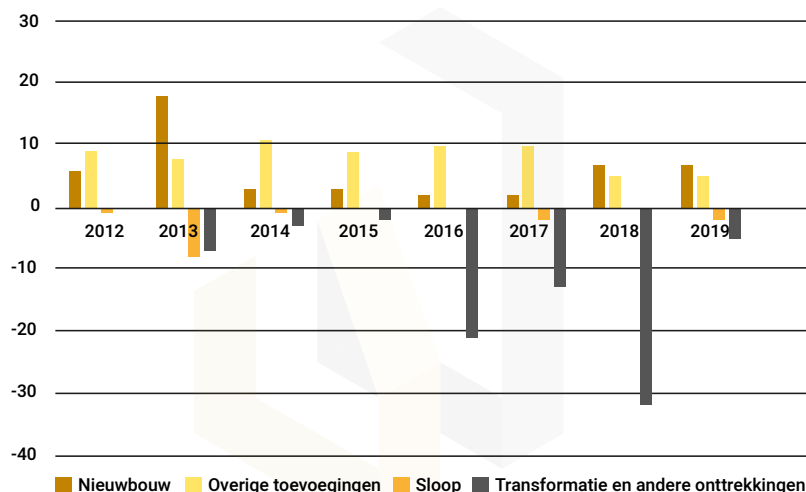
Lange adem

Volgens Träger is herbestemmen in Almere een kwestie van lange adem.

“Het kost veel energie, tijd en discussies om herbestemmingsplannen doorgevoerd te krijgen, ondanks de woningnood.” Ook de overheid, zoals de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ziet volop kansen in getransformeerde kantoorpanden. Niet alleen voor starters, jongeren, studenten en arbeidsmigranten zijn deze betaalbare woningen interessant, ook voor expats en het duurdere koop- en huursegment. Aan de andere kant heeft de afdeling Economische Zaken van Almere aangegeven dat kantoorbedrijvigheid niet

mag verdwijnen als gevolg van toevoeging van woningen in bepaalde gebieden. “Verschillende belangen, hoe begrijpelijk ze ook zijn, maken dat het lang duurt voordat dit soort gebiedsplannen uitgevoerd kunnen worden.” Träger geeft aan dat in Almere niet veel lege kantoren geschikt zijn voor het uitrollen van bijvoorbeeld experimenten zoals kluskavels en CPO-achtige initiatieven. “Er zijn weinig gebouweigenaren die hierin willen investeren.” Träger ziet wel mogelijkheden voor experimentele transformatie bij bijzondere gebouwen, met een eigenaar die deze uitdaging aandurft. “De relatief jonge gebouwen hebben een hoge boekwaarde en zijn vaak nog te kostbaar en niet efficiënt naar woningen om te bouwen. Op dit moment moeten snel nieuwe woningen worden gebouwd om de acute woningnood het hoofd te bieden. Transformatie-experimenten voor kluskavels samen met potentiële kopers duren ook voor eigenaren te lang om snel woningen te realiseren. Er ontstaan nog steeds nieuwe kansen. Tussen 2022 en 2024 zal een flink deel van de woningproductie via herontwikkeling en transformatie gerealiseerd worden”, aldus Träger.

Groei en afname van aantal kantoorgebouwen in Almere



Bron: CBS (eigen uitwerking)

Rommelige uitstraling bedrijventerreinen

Leonard van Loon, makelaar en taxateur van bedrijfs-onroerendgoed bij Siewe Bedrijfsmakelaar in Bussum. Een belangrijk deel van Siewe's vastgoedportefeuille omvat kantoorpanden in Almere. Van Loon geeft aan dat het prettig samenwerken is met de gemeente Almere.



"De gemeente steekt veel energie in nieuwe woonconcepten, maar vaak duurt dit soort initiatieven door intensieve overleggen en afstemmen van de nieuwe plannen, langer dan gewenst", zegt Van Loon. "De gemeente vindt het lastig om keuzes te maken, waardoor het vaak vrij lang duurt om gebieden aan te pakken en te verbeteren." Van Loon geeft aan dat in Almere kantoorlocaties niet herkenbaar genoeg zijn waardoor ze een nogal rommelige indruk geven. Hij vindt het jammer dat alle soorten, groottes en typen bedrijvigheid bij elkaar op één bedrijventerrein worden gezet. "Feestlokalen, bedrijfshallen, restaurants, garages die hun beste tijd hebben gehad, staan naast willekeurig geplaatste, nieuwe kantoorpanden", zegt Van Loon. "Dat is jammer, want vaak gaat het om best mooie, inspirerende locaties die aantrekkelijk kunnen zijn voor nieuwe bedrijven om zich te vestigen." Van Loon ziet het als een gemiste kans voor Almere. Transformeren is in Almere dan ook extra moeilijk, als je op dit soort bedrijventerreinen een aantal lege

kantoren wilt ombouwen tot woningen, bijvoorbeeld vanwege brandveiligheid of slechte parkeermogelijkheden. In Almere staat 550.000 m² aan kantoren, waarvan 185.000 m² leeg staat. Sommige kantoren staan al 20 jaar leeg. Met de herbestemming van de Louis Armstrongweg en de Randstad 20-21 lijkt Almere de goede weg in te slaan. "Het zijn interessante gebieden voor kantoren, pal aan de ring, vlak bij het centraal station, maar voor woningen is het gebied volgens mij minder geschikt.", zegt Van Loon. Het transformatie-experiment van het Woningbouwatelier vindt Van Loon een interessant initiatief, maar ook zeer ingewikkeld, ook al ziet hij wel mogelijkheden voor Almere.

Het oude Modecentrum, bijvoorbeeld, staat al jaren leeg, heeft een negatief rendement en is toe aan een nieuwe uitdaging. Wellicht is dat een ideaal pand voor een leuke herontwikkeling. Het biedt zeker mogelijkheden voor collectieve initiatieven met bewoners", zegt Van Loon.





“

*In Almere zijn
kantoorlocaties niet
herkenbaar genoeg
waardoor ze een
nogal rommelige
indruk geven.*

Oplossingen voor duurzame, innovatieve transformatie-projecten

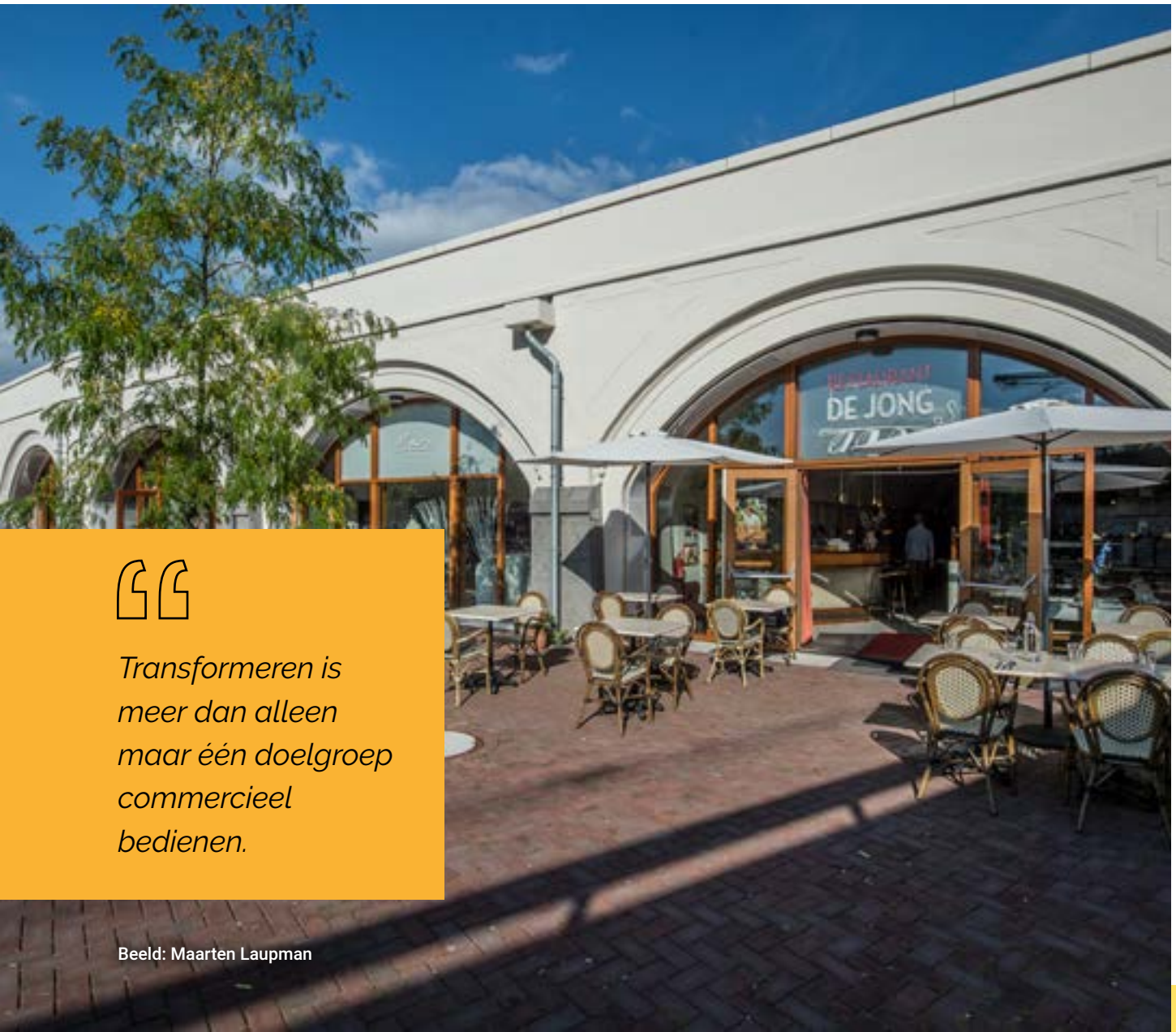


Gabriel Peña

Transformeren is meer dan alleen maar één doelgroep commercieel bedienen. Een leegstaand pand transformeren naar wooneenheden gaat verder dan alleen duurzame en betaalbare woningen realiseren. De woningen én het gebouw zelf moeten een gemeenschappelijke, sociale factor van verschillende doelgroepen aanspreken, die passen binnen de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied eromheen. Volgens architecten Gabriel Peña en Reimar von Meding is deze kwaliteit essentieel voor een duurzame, innovatieve transformatie.



Transformeren is meer dan alleen maar één doelgroep commercieel bedienen.



Gabriel Peña van PEÑA architecture uit Rotterdam heeft als architect verschillende succesvolle transformatieconcepten ontworpen in Nederland en het buitenland. Een ervan is de transformatie en het herstel van station Hofplein in Rotterdam. Een Rijksmonument dat deel uitmaakt van het bijna twee kilometer lange Hofpleinviaduct uit 1905. Het gebied rondom station Hofplein was volledig uitgeblust. Het mooie, karakteristieke stationsgebouw stond leeg en was sterk verwaarloosd. “Tijdens het ontwikkelen van het ontwerp was de focus van de nieuwe invulling van station Hofplein gericht op de inwoners van Rotterdam Noord”, legt Peña uit. Onderweg naar het centrum van Rotterdam fietsten zij veelal langs station Hofplein en dat bleek een uitstekende mogelijkheid te zijn om het gebouw in te zetten voor stedelijke vernieuwing.” Dat was voor Peña een belangrijk gegeven voor het invullen van een nieuwe functie. “Door goed te programmeren voor de inwoners van Noord was station Hofplein een nieuwe stop geworden”, zegt hij. Verder is in het ontwerp een extra publieke doorgang gemaakt door het gebouw heen, zijn de gevels opengebroken en is de openbare ruimte rondom het gebouw verbeterd. “Door de transformatie, waarvan de eerste fase in 2011 is opgeleverd, heeft het gebouw weer reuring gegeven aan de omgeving en is het een publiekstrekker geworden”, zegt Peña. Onder de bogen van het viaduct van station Hofplein zitten nu allerlei eettentjes en winkels en is op het 4.000 m² grote dak van het gebouw het publiek toegankelijke Luchtpark gerealiseerd. Rondom het gebouw heeft het gebied weer een totaal ander perspectief gekregen en is het levendig en aantrekkelijk geworden. “Een succesvolle, duurzame transformatie hangt af van de invloed van omgevingsfactoren”, geeft Peña aan. “Zoals de weerspiegeling van de maatschappij, kennis van de stedelijke ontwikkeling, gedrag van individuen



Beeld: Maarten Laupman



Beeld: Maarten Laupman



Een succesvolle, duurzame transformatie hangt af van de invloed van omgevingsfactoren.

en gemeenschappelijke doelgroepen en ook zelfkennis van de architect.” Innovatieve, duurzame transformatie betekent ook dat deze factoren geprogrammeerd worden in een gebouw. “Dat doe je door slim in te spelen op de samenhang van de architectuur en op duurzame leefbaarheid van het gebouw en zijn omgeving”, zegt hij. “Transformeren is meer dan alleen maar één doelgroep commercieel bedienen. Om een gebouw te kunnen transformeren ga je altijd op zoek naar

de vaste en de flexibele elementen van het gebouw en de omgeving.” Deze elementen hebben een belangrijke impact op het ontwerp, de bouw en de financiering ervan. Volgens Peña gaat het bij transformeren van een leegstand pand naar woningen om het realiseren van duurzame, leefbare, energiezuinige en betaalbare woningen. Deze moeten een gemeenschappelijke, sociale factor van verschillende doelgroepen aanspreken en passen binnen de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied eromheen. “Innovatieve transformatie is meer dan een transformatie van een gebouw van A tot Z. Het betekent inspelen op toepassingen van nieuwe groene-energievoorzieningen en bouwtechnieken. Om van het hele transformatieproces een succes te maken, is de rol van de projectontwikkelaar van essentieel belang”, zegt Peña.

Flexibele toepassingen

Reimar von Meding, architect en directeur van KAW, gaf tussen januari 2018 en december 2019 leiding aan het Woningbouwatelier. In deze periode volgde hij het transformatie-experiment op de voet. Von Meding vindt het aantal leegstaande panden in Nederland zorgwekkend. Inmiddels zijn legio oplossingen denkbaar om hiermee aan de slag te gaan, maar kantooreigenaren en projectontwikkelaars hebben nauwelijks interesse in transformatie naar woningen. "De afgelopen jaren zijn veel kantoren naar woningen verbouwd." Von Meding noemt het laaghangende fruit van interessante, stedelijke locaties. "Transformeren wordt ingewikkeld als het

om middelmatige kantoorlocaties gaat. Bovendien houden wet- en regelgeving tijdelijke nieuwe woonfuncties tegen voor leegstaande panden. De urgentie voor betaalbaar wonen in de stad is groot, maar de urgentie voor de vastgoedeigenaar om iets met zijn kantoor te doen is er nauwelijks." Von Meding ziet wel mogelijkheden door het hergebruik van leegstaande panden voor een deel te democratiseren. "Het hangt wel sterk van het type pand en de locatie af of een transformatie succesvol wordt", geeft hij aan. "Elk kantoorpand in een stedelijk gebied is een aantrekkelijk pand om te transformeren naar woningen. Hoe leuker de plek, hoe duurder de woningen worden." Met KAW heeft Von Meding verschillende transformatieprojecten gerealiseerd, zoals het voormalige politiebureau in Leeuwarden. Dit kantoorgebouw is herbestemd tot opvanghuis voor jonge slachtoffers van huiselijk geweld, mishandeling en jeugdprostitutie. Het gebouw is eigendom van sociaal verhuurbedrijf Woon-Friesland die met deze herbestemming onderdak biedt aan deze doelgroep. "Een transformatie begint altijd met



Reimar von Meding



Beeld: KAW





een gebouweigenaar die er een nieuwe bestemming voor zoekt. Een leeg pand is slechts een casco in stedelijk gebied.” Ontwikkelingen zoals collectief particulier opdrachtgeverschap passen prima in lege panden, maar dit soort plannen zijn best ambitieus omdat de panden in bezit zijn van private eigenaren, die puur commercieel met vastgoed omgaan. Bovendien moet er voldoende belangstelling zijn van particuliere woningzoekenden die collectief een leegstaand kantoorpand willen aanpakken. “Je kunt ook een klein deel van het kantoorpand transformeren naar woningen, als de groep potentiële bewoners niet groter is dan twintig of dertig mensen.” De bouwindustrie



Transformeren wordt ingewikkeld als het om middelmatige kantoorlocaties gaat.

kan een markt ontwikkelen voor prefab bouwpakketten en producten, die flexibel zijn in te zetten en digitaal kunnen worden aangepast.” Von Meding noemt als voorbeeld het door het Woningbouwatelier voor het eerst gerealiseerde WikiHouse-concept, een online open source bouwpakket voor een casco nieuwbouwhuis, Bouwbesluit-proof, dus op veiligheid getoetst. Dit principe kan ook passen bij een kant-en-klaar afbouwpakket voor woonunits in bestaande gebouwen, volledig gedigitaliseerd en gecustomized naar wens van de bewoner. “Slimme industrialisering van de bouw ontwikkelt zich volop, daar ligt dan ook niet het probleem”, volgens Von Meding, “maar die ontwikkeling stopt omdat opschaling nauwelijks lukt. Simpelweg omdat er nauwelijks vraag is naar slimme prefab bouwproducten.” De kracht van elk goed industrieel product is dat er partijen achter zitten die niet alleen aan de techniek sleutelen, maar die het massaal kunnen vermarkten. De bouwbranche loopt hierin fors achter, helaas”, zegt Von Meding.



Beeld: KAW



Beeld: KAW

Innovatieve bouwconcepten voor snelle renovatie en transformatie van woningen

Inmiddels ontstaan allerlei innovatieve bouwconcepten om snel nieuwe woningen te bouwen of bestaande woningen te renoveren of transformeren. Technisch is het mogelijk om transformatieprojecten conceptueel aan te pakken. Studenten van de TU Delft ontwikkelen modulaire bouwconcepten waarmee kantoorpanden getransformeerd kunnen worden tot woningen. De prefab industrie produceert prefab componenten voor complete home-make-overs.



Beeld: Factory Zero

Factory Zero

Vanuit de prefab bouwindustrie worden allerlei innovatieve bouwconcepten ontwikkeld om snel nieuwe woningen te bouwen of bestaande woningen te renoveren of transformeren. Factory Zero uit Tiel ontwikkelt en produceert prefab componenten voor complete home-make-overs. De elementen worden op de bouwplaats direct plug-en-play in elkaar gezet. Factory Zero werkt hiervoor samen met andere innovatieve prefab producenten uit de bouwindustrie

op het gebied van geïntegreerde geveltechnologie, duurzame energie-producten, slimme verwarmings- en koelsystemen en innovatieve productie en assemblagetechnieken. "We kunnen in één dag een woning bouwen of compleet renoveren", legt Jan Willem van de Groep uit, directeur van Factory Zero. Een voordeel van industriële concepten is dat ze snel zijn op te schalen, direct geleverd kunnen worden en de bouwkosten beperken. "Transformaties en renovaties vragen om een industriële

benadering", zegt hij. Conceptuele bouwmethodieken om kantoorpanden te renoveren en herbestemmen, zijn vaak niet ontwikkeld door architecten maar door de bouwindustrie. "De neiging van een opdrachtgever is namelijk om er eerst een ontwerp- en bouwteam op te zetten, waarmee eenmalig een project wordt uitgevoerd. Dan weet je één ding zeker, namelijk dat het bouwconcept niet opgeschaald kan worden", geeft Van de Groep aan. Met een industrieel bouwconcept kan een groot aantal verschillende kantoor types tegelijk aangepakt worden. Indelingen zijn makkelijk te maken en je kunt anticiperen op de locatie van de installaties. "Een architect weet uiteraard precies hoe het oude gebouw in elkaar steekt en wat het aankan, maar hij maakt een eenmalig ontwerp voor een specifieke situatie." Het transformatie- of renovatieproject wordt dan een maatwerkproject dat specifiek voor dit gebouw verder uitgerold wordt. Het gaat bij renovatie en transformatie dus om het kiezen



Beeld: Factory Zero



van een aantal veel voorkomende kantoortypologieën. Door een propositie voor deze typologieën te ontwikkelen, kunnen die dan ook conceptueler en industriëler worden aangepakt in plaats van met puur maatwerk. Dat betekent dat opschaling mogelijk is bij renovatie en transformatie. “De actorencontext om daadwerkelijk leegstaande kantoorpanden naar woningen te transformeren, is best complex”, geeft Van de Groep aan. “Technisch is het mogelijk om transformatieprojecten conceptueel aan te pakken. Vanuit Factory Zero werken we samen met partners die ook overtuigd zijn van een nieuwe industriële bouwpraktijk. We zijn aangehaakt op basis van elkaars competenties en technologische kennis die nodig zijn voor de ontwikkeling van innovatieve bouwcomponenten en industriële productieprocessen en niet omwille van hun huidige productportfolio”, zegt Van de Groep. “Als je op basis van die kantoortypologieën een transformatieconcept in de markt

kunt zetten, zijn dit soort projecten op te schalen. Dan lukt het ook om oude panden sneller, goedkoper en duurzamer te renoveren en transformeren.” Volgens Van de Groep vraagt dat wel om een radicale omschakeling in de bouwpraktijk, waarvoor industriële productieprocessen de basis vormen.

“Het zou mooi zijn om alle leegstaande gebouwen in Nederland in kaart te brengen, waarvoor dan concepten ontwikkeld kunnen worden.” Het is dan belangrijk dat je de concepten kunt digitaliseren, dus het gebouw digitaal kunt inmeten aan de binnen- en de buitenkant. Vervolgens maak je snel een digitaal plattegrond die je rechtstreeks naar de bouwindustrie stuurt. Zij maken en leveren daarna geprefabriceerd en op maat de bouwmaterialen, die je direct kunt toepassen in het gebouw. “Op deze manier kunnen er snel nieuwe, duurzame en energiezuinige woningen worden gerealiseerd”, zegt Van de Groep.



Jan Willem van de Groep



Technisch is het mogelijk om transformatieprojecten conceptueel aan te pakken.



Beeld: Factory Zero

MOR

Het Modular Office Renovation (MOR) is een initiatief van masterstudenten van verschillende faculteiten van de TU Delft dat als doel heeft gesteld om een toekomstbestendige gebouwde omgeving te realiseren. Siem van Sluijs is een van de studenten die werkzaam is bij MOR. Hij vertelt dat MOR twee jaar geleden is gestart, om deel te nemen aan de Solar Decathlon Europe 2019, een wedstrijd voor universiteiten om energiezuinige woningen te bouwen. "Wij hebben een renovatieconcept ontwikkeld om inefficiënte kantoorgebouwen modulair te transformeren naar netto-positieve woon- en werkruimtes voor young professionals." Dit concept heeft een positieve impact op de omgeving van het gebouw. Positief omdat ze meer energie opleveren dan gebruiken, met luchtzuivering, waterrecycling, een demontabel ontwerp en hergebruik van bouwmaterialen. "Dit idee is bij de studenten ontstaan vanuit de gedachte om een renovatieconcept te bedenken dat een zo groot mogelijk maatschappelijk effect kan hebben", zegt Van Sluijs. "Toen wij begonnen, speelde sterk de discussie wat er eigenlijk met al die leegstaande kantoorgebouwen moest gebeuren, terwijl er acute woningnood heerst. Leegstand en verborgen leegstand zijn nog steeds een groot probleem. Zeker 55% van alle panden zullen vóór 2023 gerenoveerd moeten worden tot minimaal energielabel C. Dus deze panden zullen onbruikbaar zijn en gesloopt worden als ze voor die datum geen energielabel C hebben", geeft Van Sluijs aan. Het transformatieconcept van MOR houdt in dat het gebouw na de verbouwing een multifunctioneel woongebouw is met veel groen in en op het gebouw, dat ook toegankelijk is voor publiek. Het gebouw is flexibel zodat het aangepast kan worden aan



Beeld: MOR

eventuele nieuwe gebouwfuncties. De appartementen op de verdiepingen zijn modulair opgebouwd uit vier elementaire MOR-modules: een binnenmuurmodule, een keuken-badkamermodule, een werkplek-slaapkamermodule en een gevelmodule. "Met dit concept focust MOR zich op energie-inefficiënte kantoorgebouwen, die na 2023 niet meer verhuurd mogen worden. Dat betekent dat in deze gebouwen geïnvesteerd moet worden om ze te verduurzamen. Door deze gebouwen nu in een keer goed aan te pakken, zijn de doelstellingen realiseerbaar voor een CO₂-neutrale gebouwde omgeving", aldus Van Sluijs.



Wij hebben een renovatieconcept ontwikkeld om inefficiënte kantoorgebouwen modulair te transformeren.



Beeld: MOR



“

Zeker 55% van alle panden zullen vóór 2023 gerenoveerd moeten worden tot minimaal energielabel C.

Locatie is allesbepalend voor een succesvolle transformatie

Om een succesvolle transformatie van een kantoorgebouw naar woningen te starten is het essentieel om voor het ontwerp ervan verschillende waardeketens op het gebied van economie, cultuur, gezondheid, ecologie, onderwijs, werk en inkomen logisch aan elkaar te koppelen. Hierdoor ontstaat een goed functionerend, multidisciplinair netwerk dat in staat is om een duurzaam, toekomstbestendig gebouw te realiseren dat eenvoudig van functie te veranderen is. Bij veel bouwprojecten blijken bouwpartijen vaak geen oog te hebben voor die onderlinge relaties of het ontbreekt aan samenhang in dat netwerk.



Beeld: NewHorizon

Woonwaarden creëren op basis van circulariteit

Transformeren van bestaande panden is fundamenteel anders dan nieuwbouw en er zijn weinig geschikte partijen te vinden die in staat zijn om te transformeren”, zegt Michel Baars, directeur en eigenaar van New Horizon Urban Mining. “Onervaren een gebouw transformeren gaat op alle vlakken fout: op flora en fauna, op omgevingsmanagement, op de afstemming tussen verschillende fases in het bouwproces, op veiligheid. Veel ervaring hebben in transformatie is een absolute voorwaarde en gelukkig zijn er aannemers die ook bij onmogelijke gebouwen een briljante transformatie voor elkaar krijgen, omdat ze commitment, passie en samenwerkingsvormen aan de dag



Michel Baars
Beeld: Marieke Odekerken

kunnen leggen.” Baars geeft toe dat transformatie bij legio gebouwen beslist niet haalbaar is. “Bij succesvolle transformaties is op voorhand al nagedacht over de sfeer die het gebouw

uitstraalt en over het behoud van de positie van het gebouw in de omgeving. Hiermee voegt het gebouw een enorme waarde toe aan het gebied.” Baars denkt dat een transformatieproject vaak bij aannemers financieel gedreven is, waardoor een intrinsieke motivatie ontbreekt om het goed aan te pakken. “De locatie van het pand is allesbepalend om een succesvolle woonwaarde te kunnen creëren.



Transformatie is waarde creëren in een karakteristiek gebouw.



“

Het is een kunst om van een woning een thuis te maken en van een hok een kantoorgebouw.

Transformatie heeft te maken met de identiteit en het adaptief vermogen van een stad. Als je die niet raakt, gaat het niet gebeuren.” New Horizon is in Hoofddorp bezig om 100.000 m² kantoren te slopen voor vervangende nieuwbouwwoningen. “Zeker 70% van deze kantoorpanden is echt heel slecht, met een te lichte betonstructuur, betonnen grindgevels en ze zijn zo lek als een mandje. Twee gebouwen hadden prima getransformeerd kunnen worden”, zegt hij, “maar niet in Hoofddorp, want daar is geen markt voor op deze locatie.” Transformatie is waarde creëren in een karakteristiek gebouw dat meer geschikt is voor het hogere segment dat bereid is om er ook meer voor te betalen. Design van het gebouw is evengoed een

belangrijke voorwaarde voor succesvol transformeren. Volgens Baars moet een architect ongelooflijk creatief zijn om binnen de structuur van een bestaand gebouw een nieuwe functie te realiseren voor een toekomstige eindgebruiker. “Het is een kunst om van een woning

een thuis te maken en van een hok een kantoorgebouw”, zegt hij. “Architecten zouden eigenlijk binnen de actuele urgentie van circulariteit en het enorme woningtekort weer de rol van bouwheer moeten innemen.



Verkeerd vertrekpunt

Volgens Baars kun je leegstand van kantoren niet oplossen met het transformeren van kantoren. “Dat is een verkeerd vertrekpunt”, zegt hij. Leegstand van kantoren is sowieso geen probleem voor een vastgoedeigenaar. “Het is goedkoper om een pand tien jaar leeg te laten staan in een portefeuille waarvan 80% al is verhuurd. Betalen van rente en aflossing is geen probleem, dus er is geen enkele financiële prikkel om tot transformatie over te gaan.” Transformatie als oplossing voor het woningtekort levert te weinig nieuwe woningen op, omdat je met hetzelfde budget veel meer nieuwe woningen kunt bouwen. “Zoals in het geval van Almere:

hier zijn veel meer nieuwe woningen te realiseren in het omliggende weiland dan in een getransformeerd leegstaand pand.” Volgens Baars is het ook milieutechnisch niet altijd interessant om te transformeren. “Voor duurzame, energetische woningen kom je met transformeren voor beperkingen te staan. Als deze beperkingen in CO₂-footprint kleiner zijn dan de besparingen, bijvoorbeeld bij het intact houden van de hoofd-draagconstructie, dan heb je een casus. Als de hoofd-draagconstructie veel dure aanpassingen nodig heeft om aan het bouwbesluit te voldoen, dan kun je die constructie beter slopen. Je bouwt met minder materiaal een

nieuwe constructie die een veel hogere duurzaamheidsambitie heeft, met een lagere milieu-impact voor de volledige exploitatieperiode van die woning”, zegt Baars.

“

Het is milieutechnisch niet altijd interessant om te transformeren.





Beeld: Buro Kade

Conceptenbouwer

Architectenbureau Buro Kade uit 's-Hertogenbosch heeft de afgelopen jaren veel ervaring opgedaan met circulaire en biobased gebouw- en gebiedsontwerpen. Michael Bol, architect bij Buro Kade, legt uit dat het ontwerp essentieel is voor de



Michael Bol

functionaliteit van een gebouw. Een goed gebouw start met een goed ontwerpconcept, dat toekomstbestendig en circulair is", zegt Bol. "Hiervoor is een duurzaam, flexibel en minder verkwistend antwoord nodig op de uitvraag van de opdrachtgever die voor een bouwproject wordt gesteld." Een opdrachtgever of gebouweigenaar moet antwoord durven geven op de vraag of hij goedkope materialen wil inkopen of een

goed, duurzaam gebouw wil exploiteren dat is gebouwd van adaptieve, flexibele en duurzame materialen. Maar nog belangrijker: een ontwerp van hoge kwaliteit is. "Het lukt een architect niet vaak om hierop antwoord te krijgen, omdat in een uitvraag zelden wordt gerept over bijvoorbeeld een procentuele restwaarde van een gebouw." De belangrijkste beslissingen over het ontwerp van een object, inclusief de vorm en het materiaal, liggen bij de ontwerper. "Het ontwerp heeft een enorme impact op de gebouwde omgeving en is dus allesbepalend om een flinke impuls te geven aan de circulaire economie", zegt Bol. Circulair bouwen is een gedeelde duurzaamheidsambitie die geldt voor alle betrokken partijen bij het

bouwproject. Elk bouwproject heeft een netwerk, of cirkel, van verschillende waardeketens nodig op het gebied van economie, cultuur, gezondheid, ecologie, onderwijs, werk en inkomen, die logisch aan elkaar zijn gekoppeld. "Deze manier van conceptbouwen houdt in dat je circulair nadenkt over hoe je een duurzaam gebouw kunt realiseren." Bol noemt dit re-thinking. Circulariteit ziet hij als een ketenverantwoordelijkheid en niet als een productverantwoordelijkheid. Duurzaamheid en circulariteit gaan over veel meer aspecten dan een circulair product toepassen. "Lelijke materialen zijn vergankelijk. Een slecht ontwerp, ook met tweedehands materialen, is niet duurzaam", besluit Bol.



Beeld: Buro Kade

Nieuwe parels en succesvol gerealiseerde transformatieprojecten

Het Junoblok in Den Haag en een leegstaande jaren 60 portiekflat in Amsterdam-West zijn voorbeelden van succesvolle transformaties van leegstaande panden naar woonunits. Beide projecten zijn samen met de nieuwe bewoners uitgevoerd en beide projecten gaven een positieve impuls aan de wijk.

Een spraakmakende herbestemming van leeg kantoor naar woonlocatie is de transformatie van het Junoblok in 2015 op het industrieterrein de Binckhorst in Den Haag. Kartrekker bij dit project was de gemeente Den Haag die het voormalige kantoorpand klusrijp maakte voor verkoop aan particuliere woningzoekenden. Het was het grootste kluscomplex ooit in Den Haag. Met plek voor 67 kluskavels, lege kluskavels met units van 65 tot 300 m² voor appartementen, werkruimtes of een

combinatie ervan, aangeboden via Kleinschalig Opdrachtgeverschap. Het Junoblok werd aan de binnenkant gestript. Gangen, hallen, trappen en liften werden opgeknapt, asbest werd verwijderd en de dakverdieping werd vernieuwd. Architect Ineke Hulshof uit Delft ontwikkelde samen met ARVIDE architectuur het ontwerp voor herbestemming van het Junoblok, evenals de ontwikkelformule van het klushuizenconcept. Hulshof heeft jarenlange ervaring met klusprojecten met bewoners. Ze was betrokken bij

het CPO-project van het Wallisblok in de Rotterdamse wijk Spangen, met woningen die destijds gratis aan kopers ter beschikking werden gesteld. De kopers waren bereid om fors te investeren en er vervolgens te blijven wonen. "De formule voor de Rotterdamse klushuizen, die later ontstond, is op dit CPO-project geïnspireerd", zegt Hulshof. "De kopers kochten voor € 0,- een heel slecht casco met de afspraak om hiervan met de CPO-formule gezamenlijk een goed casco te maken en een basisplan collectief uit te laten voeren. Circa 50% van de kopers heeft vervolgens veel zelf aan de afwerking en inrichting gedaan. De andere 50% heeft dit door de aannemer van het basisplan in de vorm van opties uit laten voeren. Het basisplan was inclusief alle installaties en aansluitingen." Met de gemeente Den Haag voerde Hulshof destijds forse discussies over hoe de kluswoningen van het Junoblok in de markt gezet werden. "De bedoeling was om de kavels alleen aan potentiële bewoners te verkopen en niet aan commerciële verhuurders. De gemeente stapte af van dat plan uit vrees dat ze de kluswoningen niet verkocht konden krijgen." Sommige kluskavels zijn verkocht aan projectontwikkelaars die de kavels wilden opsplitsen in superkleine eenheden, waarmee de brandweer niet akkoord ging. Uiteindelijk hebben ze na ingrijpende aanpassingen wel goedkeuring gekregen voor deze opsplitsing. Dat leverde nogal wat vertraging op." De transformatie is in 2016 uitgevoerd en eind 2017 opgeleverd.



Beeld: Hulshof Architecten

Aanjager

De kluswoningen voor particuliere kopers waren in no time verkocht. De nieuwe bewoners verbouwden in particulier opdrachtgeverschap hun eigen kluswoning, zoals het klushuizenconcept voor het Junoblok ook was opgezet. Wel werd gezamenlijk materiaal ingekocht om een aantal kosten, met name van kozijnen en balkons, collectief te dragen. “Vóór de verkoop was het Junoblok in bezit van de gemeente, die ca. €5 miljoen afboekte op de boekwaarde van het pand. Zo werd het betaalbaar voor particulieren.” Hulshof geeft aan dat het pand in de crisis van 2008-2015 van de hand werd gedaan en dat in 2014 met de renovatie werd gestart. “Op dit moment zijn de ontwikkelingen in de woningmarkt

zeer gunstig en rendabel om in leegstaande kantoorpanden woonunits te realiseren”, zegt Hulshof. “Ook maakt deze coronacrisis wel duidelijk dat waarschijnlijk minder behoefte is aan kantoorpanden, met flexplekken en kantoortuinen die sowieso ongunstig zijn voor de gezondheid. Dit kan voordelig uitpakken voor kantoortransformaties.” Volgens Hulshof blijft wel een feit dat de omgevingsfactoren van een gebouw enorm bepalend zijn voor een succesvolle transformatie. Inmiddels wordt het Junoblok als transformatie-icoon van de Binckhorst gezien. “Het gebouw is de aanjager geweest voor de transformatie van de Binckhorst, die nu nog steeds in volle ontwikkeling is. Het gebied ligt centraal en is een ideale plek voor stadsuitbreiding”, aldus Hulshof.

“

Inmiddels wordt het Junoblok als transformatie-icoon van de Binckhorst gezien.



Ineke Hulshof
Beeld: Barbra Verbeij



Beeld: Hulshof Architecten



Beeld: Hulshof Architecten

Maximale Vrijheid

Arjan Gooijer is architect bij Vanschagen Architecten uit Rotterdam. In 2015 deed Gooijer ontwerp en projectleiding van een transformatieproject van een portiekflat uit de jaren 60 in de UJ Klarenstraat in Amsterdam-West. Woningcorporatie de Alliantie, eigenaar van de flat, zette de woningen als klusappartementen in de markt. “Klussers konden delen van de flat kopen en dat ontwikkelen en opknappen. Dat leverde daar een aantal bijzondere zaken op”, vertelt Gooijer. “De bewoners konden hun eigen woningwensen vormgeven met woontypes die de standaardproductie overstijgen. Klarenstraat bevat nu dertig woningen die variëren van 40 tot 190 m².” Ze kregen maximale vrijheid om hun eigen woning in te delen. Het klusproject trok volop belangstelling van particuliere kopers die nog steeds in de wijk wonen. “Interessant aan elk klusproject is om te bekijken hoe je een gedateerd gebouw opnieuw kunt gebruiken, waarbij de nieuwe bewoners de zeggenschap krijgen over de indeling van het gebouw zelf.” Volgens Gooijer was dit een uitstekend concept om de buurt te vernieuwen en specifieke doelgroepen aan te trekken. “Een gebouw



Arjan Gooijer



Beeld: Rufus de Vries

hoeft niet fundamenteel te voldoen aan bepaalde eisen. Elk gebouw dat verkocht moet worden of op de nominatie staat om gesloopt te worden, is in principe geschikt. Het gaat erom welke kosten gemaakt moeten worden om een gebouw geschikt te maken voor het verkavelen tot woningen. Soms leiden ‘onhandige’ gebouwen tot bijzondere oplossingen en gebruik.” De waarde van het pand wordt bepaald door wat mogelijk is. Als een gebouweigenaar niet uit de kosten komt door er een woonproduct van te maken, zal hij het liever leeg laten staan totdat het weer als kantoorpand verhuurd kan worden. Voor sommige kantoorpanden geldt dat er fors geïnvesteerd moet worden om er woningen in te maken. Er moeten bijvoorbeeld nieuwe kozijnen in met draaiende delen, of er moeten balkons tegenaan, de installaties

“

Het klusproject trok volop belangstelling van particuliere kopers die nog steeds in de wijk wonen.

moeten compleet vervangen worden. Dat kan juist kansen bieden voor een forse kwaliteitssprong. “Oude schoolgebouwen hebben meestal ook geen handige structuur, maar je kunt er wel makkelijk waarde in creëren als ze sfeervol zijn. Momenteel werken we aan drie klus-scholen. Belangstelling genoeg”, zegt Gooijer. “Belangrijk blijft



Oude verkaveling met alleen toegangen en bergingen in de plint.



Nieuwe verkaveling volgens het 'Tetrismodel'.

om op voorhand niet alleen uit te rekenen wat de kosten van transformatie zijn, maar ook welke waarde er wordt gecreëerd". Veel corporaties beheren verouderde naoorlogse portiekwoningen en appartementencomplexen, maar ze willen vanwege de huidige woningnood geen bezit verkopen. "Begrijpelijk en voor nu ook terecht. Maar het klusproject in de Klarenstraat laat ook zien hoe een weinig populaire portiekflat waarde creëert omdat een groep creatieve bewoners de kans kreeg het te veranderen in een appartementencomplex met gewilde woningen, en daarmee ook de hele buurt een positieve impuls geeft", zegt Gooijer. Vanschagen Architecten won met dit klusproject de Amsterdamse Architectuur Prijs 2015.



Beeld: Rufus de Vries



De nieuwe bewoners krijgen de zeggenschap over de indeling van het gebouw.

Sleutel voor transformatie naar woningen

Om grip te krijgen op de kosten van het transformeren van een leegstaand kantoorpand naar een woning, heeft bbn adviseurs uit Houten een rekenmodel ontwikkeld, dat de financiële haalbaarheid van een transformatie van leegstaande kantoorpanden naar woonunits in kaart brengt. Met dit reken-model zijn de kosten direct inzichtelijk voor iedere partij die betrokken en geïnteresseerd is in het transformatie-experiment van het Woningbouwatelier.



Het rekenmodel rekent de investering uit in een leegstaand pand.



Maarten Pullen

Bbn is een onafhankelijk adviesbureau met innovatieve oplossingen bij projecten voor gebouw- en gebiedsontwikkeling. Maarten Pullen, planoloog en adviseur vastgoed en gebiedsontwikkeling bij bbn, legt uit hoe het rekenmodel werkt. “Het rekenmodel is als sjabloon toe te passen op een transformatieproject van





een regulier leegstaand kantoorpand waarin woonunits gerealiseerd kunnen worden". Dit model is gebaseerd op een kantoorpand van verschillende verdiepingen met een totale omvang



van 2.400 m². Een klant, of potentiële bewoner heeft de keuze uit vier verschillende sjabloonstempels. Hiermee kunnen partijen een oplossingsrichting vinden van een transformatieconcept met de investeringskosten per type woning met een oppervlakte tussen 50 en 150 m². "Het rekenmodel rekent de investering uit in een leegstaand pand dat na transformatie tien jaar wordt verhuurd en vervolgens wordt verkocht. Binnen dit gemodelleerde beleggingsplaatje kunnen allerlei varianten ingebouwd worden, gebaseerd op verschillende aankoopbedragen, groottes, verschillende type woning-

units." Pullen legt uit dat hiermee alternatieve scenario's zijn uit te rekenen en onder welke condities bepaalde transformatieconcepten mogelijk zijn, met de huurprijzen erbij. "We hebben een voorbeeldpand als startpunt genomen. Je kunt dit rekenmodel toepassen op verschillende leegstaande panden", zegt hij. De investering van de woonunits is volgens het rekenmodel in twee delen gesplitst: de investeringsaankoop en de kosten van ruwbouw, gevel en dak. "Het idee van het experiment was om de woonunits als een soort inbouwpakket te zien, een soort tiny house dat je in een kantoor bouwt", zegt Pullen.



1. PROGRAMMAMIX				
type	aantal	oppervlakte (m² go)	huurprijs	
type 1	7	50	€	800
type 2	6	75	€	1.000
type 3	4	100	€	1.150
type 4	4	150	€	1.650
totaal programma	21	1.800	m² go	
benodigde ontsluiting		600	m² bvo	
totaal benodigde ruimte		2.400	m² bvo	
oppervlakte pand		2.400	m² bvo	
restant		-	m² bvo	

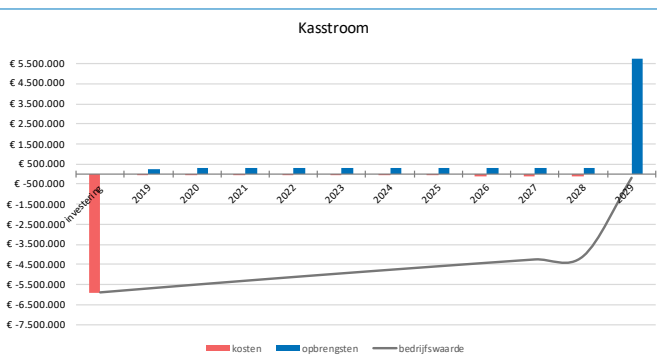
2. INVESTERING					
aankoop	€	900	2.400 m² bvo	€	2.160.000
ruwbouw, gevel, dak	€	500	2.400 m² bvo	€	1.200.000
afbouw voor rekening huurder?					ja
investering woningen					
type 1	€	57.139	7 woningen	€	400.000
type 2	€	69.472	6 woningen	€	416.800
type 3	€	81.881	4 woningen	€	327.500
type 4	€	101.773	4 woningen	€	407.100
bijkomende kosten		35,0%		€	543.000
niet-verrekenbare btw		20,6%		€	431.400
totaal investering (op prijspeil 1-1-2019)				€	5.885.800
per m² bvo				€	2.452

3. RESTWAARDE				
huurinkomsten jaar 10 (minus leegstand)	€			317.200
exit yield				5,50%
restwaarde (op prijspeil bij exit per 1-1-2029)				5.767.000
per m² bvo				2.403

verhuurderheffing, woondifferentiatie buiten beschouwing

disconto	4,00%
indexatie kosten	2,00%
indexatie opbrengsten	2,00%
leegstand	3,00%

verzekeringen	€	3,00
belastingen en heffingen	€	5,00
onderhoud	€	15,00
administratieve beheerskosten	€	4,00



kosten jaar 1	€	-73.000
opbrengsten jaar 1	€	273.600
saldo jaar 1	€	200.600
bedrijfswaarde / saldo NCW project	€	-185.000

Link: www.woningbouwatelier.nl/rekentools

Woonfunctie

Om de transformatie financieel haalbaar te maken is de restwaarde na tien jaar in het model gezet. Dit is een reguliere termijn voor beleggers om te bedenken wat je na tien jaar met het pand gaat doen, verkopen of als object in verhuurde staat aanhouden. Het basisidee was om bij wijze van experiment een kantoor gedurende tien jaar om te zetten naar een experimenteel woongebouw. De Nederlandse wetgeving is echter slecht ingericht op het tijdelijk gebruik van dit soort panden, die worden getransformeerd naar een woonfunctie. "Als je het pand na tien jaar weer wilt verbouwen tot kantoorpand, kun je de woonfunctie beter deels of volledig intact houden", zegt Pullen. Huurcontracten zijn niet makkelijk open te breken en andere oplossingen zoals werken met tijdelijke huurcontracten, zijn voor huurtermijnen

van tien jaar ongebruikelijke contracten. Cruciaal is dat het gaat om een functieverandering van kantoor- naar woonfunctie. "Functieverandering betekent dat je aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit moet voldoen, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en brandveiligheid. Dat is kostbaar", zegt Pullen. "Investerings in de transformatie van een kantoorpand naar een woning zijn hoger dan een verbouwing van een kantoorpand. Vastgoedeigenaren vinden het financieel risico van een dergelijke transformatie vaak te groot." Van belang is wie de initiatiefnemer is van de transformatie en wie het financieel risico draagt. "De bedoeling van dit rekenmodel is dat hieruit een solide en financieel haalbare business case rolt waarin een belegger of gebouweigenaar wil investeren."



Functieverandering betekent dat je aan de nieuwste eisen uit het bouwbesluit moet voldoen.

Haalbaarheid

Een transformatie van een leegstaand kantoorpand naar woonunits is volgens het rekenmodel van bbn haalbaar als het gebouw voldoet aan een aantal factoren, zoals de waardeontwikkeling van het gebouw en van het gebied. “Vaak zie je al aan de uitstraling en de bedrijvigheid van het bedrijventerrein of het succesvol is of niet, waaraan een waarde is af te meten. Dit gegeven zet je in het model af tegen de waarde van de nieuwe functie van het bedrijventerrein na herontwikkeling, bijvoorbeeld een

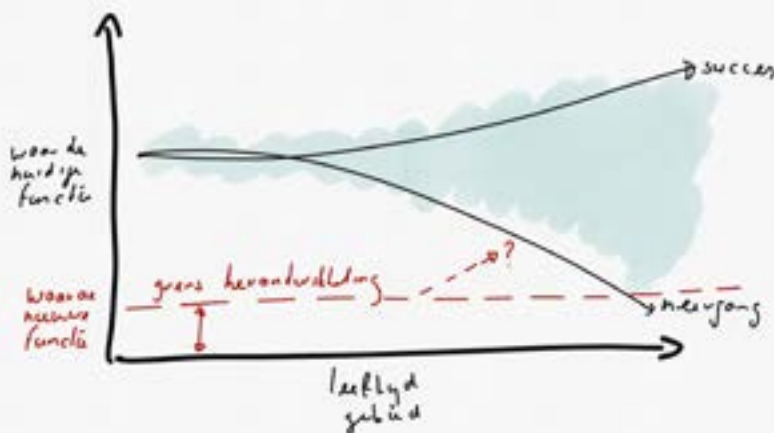
transformatie naar woningen. Die waarde ligt niet zo hoog als je rekening houdt met alle transformatiekosten die je moet maken.” Dat houdt volgens Pullen in dat een herontwikkeling per m² bedrijventerrein financieel niet veel oplevert. De marktwaarde van een verhuurd oud kantoor ligt vaak hoger dan de waarde na herontwikkeling. “Dus, een bedrijventerrein moet zo enorm verouderd zijn, dat het dan pas interessant wordt voor herontwikkeling. In verhuurde staat levert het altijd nog meer op. Maar wanneer een gebied

gewilder wordt, bijvoorbeeld omdat er een groot tekort is aan woningen, en de waarde van woningen stijgt, zoals nu in de grote steden aan de hand is. Dan stijgt de grens van die herontwikkeling en wordt het interessant om in leegstaande kantoorpanden woningen te ontwikkelen. De sleutel waarom het draait is de huidige functiewaarde van het kantoor ten opzichte van de waarde van een potentiële herontwikkeling. In Almere zie je dat de waarde van de kantoorpanden nog te hoog is om te transformeren naar woningen, ondanks dat Almere een aanzienlijk woningtekort heeft. Het transformatie-experiment wil innoveren. Innoveren betekent ook dat een partij zijn nek wil uitsteken en het risico wil nemen. Marktpartijen zoals vastgoedbeleggers zijn hiervoor minder geschikt; zij willen vooral rendement halen met hun vastgoed, tegen een aanvaardbaar risico. Het alternatief is wachten totdat de marktwaarde van de bestaande kantoorpanden nog verder gedaald is, dan wordt het interessant voor marktpartijen om rendabel te herontwikkelen”, zegt Pullen.



Waardedaling maakt transformatie mogelijk

Als de waarde van de beoogde nieuwe functie van een gebouw voldoende groot is en de waarde van het gebouw in zijn huidige functie daalt, dan kruisen de lijnen elkaar op enig moment. Vanaf dan is transformatie een aantrekkelijke optie om af te wegen in plannen voor herontwikkeling.



Bron: Maarten Pullen, bbn, 2020



Atelier Rijksbouwmeester koppelt bouwopgave aan sociaal-maatschappelijke vraagstukken

Transformatie- experimenten met Rijksgebouwen

Vanuit het Rijksvastgoedbedrijf worden steeds vaker projecten gestart om leegstaand Rijksvastgoed in te zetten voor het halen van kabinetsdoelstellingen. Onder meer voor sociaal-maatschappelijke doelen, zoals huisvesting van jongeren die snel een woning nodig hebben. Of voor de preventieve aanpak van jeugdwerkloosheid en schooluitval onder jongeren.

Ris Thewessen is architect bij het Atelier Rijksbouwmeester. Het Atelier en het College van Rijksadviseurs (CRA) zijn gevraagd om mee te helpen nadenken over de enorme woningbouwopgave van een miljoen woningen waar Nederland voor staat. Het Atelier heeft de ambitie om ervoor te zorgen dat de woningbouwopgave tegelijkertijd een maatschappelijke meerwaarde oplevert. Het Rijksvastgoedbedrijf met zijn grote voorraad gebouwen en gronden wordt hierbij betrokken. "Met de oplopende druk op de woningvoorraad ligt de focus op het vinden van de juiste locaties waar verstedelijkt moet worden", zegt Thewessen. Het CRA adviseert om hierbij juist te kijken naar transformatie van bestaande wijken en gebouwen en niet klakkeloos hiervoor natuur en landbouwgrond op te offeren. Voor een succesvolle transformatie van een kantoorgebouw naar woningen, is de locatie van het pand sterk bepalend. De keuze voor een locatie van woningbouw heeft een zorgvuldig afwegingskader nodig, omdat de locatie effect heeft op de economische vitaliteit, het mobiliteitsgedrag, versnellen van de energietransitie en de



*Leegstaand
Rijksvastgoed
wordt ingezet om
werkloze jongeren
weer perspectief te
bieden.*



leefbaarheid van bestaande wijken. “De woningbouwopgave is geen doel op zich, maar ook een middel om maatschappelijke doelen te bereiken”, zegt Thewessen. Vanuit het Atelier Rijksbouwmeester worden allerlei mogelijkheden gecreëerd om experimenten op gang te brengen, zoals de prijsvragen Who Cares, Brood en Spelen en onlangs nog Panorama Lokaal. Kortom, tal van ideeën worden opgehaald om maatschappelijke projecten aan te jagen waarvoor leegstaand Rijksvastgoed ingezet kan worden. Het transformatieproject Skills in de Stad, waarvan Thewessen een van de projectleiders is, gaat over een project waarbij leegstaand Rijksvastgoed wordt ingezet om werkloze jongeren weer perspectief te bieden, dus voor

maatschappelijke doelen in plaats van voor de hoogste winst. “Bij Skills in de Stad krijgen jonge mensen de kans om een beroepsopleiding te volgen en tegelijkertijd mee te helpen aan de herbestemming van een monumentaal pand, waarin ze kunnen wonen. “Het project is meer dan alleen de beroepskwalificatie”, zegt Thewessen. “Het gaat ook over een stimulerende omgeving, sociale vaardigheden, over ‘leren leren’ en over begeleiding die helpt voorkomen dat deelnemers uitvallen als het allemaal even niet zo makkelijk

gaat. Leegstaand vastgoed kan prima fungeren als ‘landingsplek’ voor die aanpak”, stelt zij vast. Op dit moment starten twee pilots Skills in de Stad, in de oude KMAR-kazerne in Maastricht en in Jacobs Catsplein 3 in Leeuwarden, beide monumenten. “Deze projecten hebben een lange aanloop gekend voordat partijen er warm voor liepen. Als beide succesvol zijn, willen we het concept verder uitrollen naar andere gemeentes om thuis- en dakloze jongeren te helpen. We weten nu al dat het veel sociaal-maatschappelijke winst zal opleveren”, zegt Thewessen.



Iris Thewessen

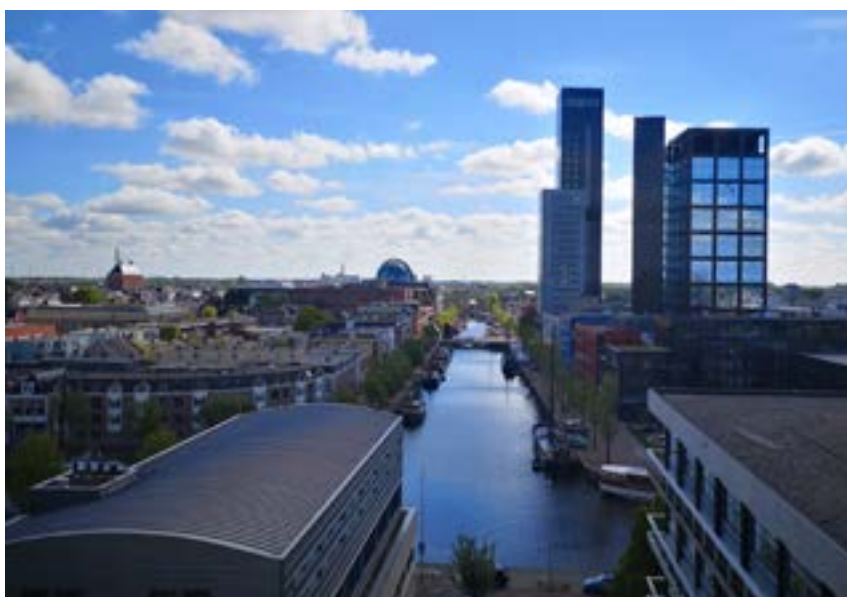


Urgentie

Atelier Rijksbouwmeester onderkent de urgentie van de duurzaamheidsopgave en ziet ook dat met bestaand vastgoed een flinke slag te maken is, als het gaat om het inzetten van gebruikte bouwmaterialen. “Bestaande panden bevatten over het algemeen betonnen constructies. Het productieproces van beton levert veel CO₂ op, dus is het belangrijk om te bekijken welke transformaties mogelijk zijn, in plaats van het gebouw te slopen.” Thewessen merkt wel dat het financieel lastig blijft om met nieuwe transformatieconcepten te experimenteren, zoals het transformatie-experiment van het Woonbouwatelier. Het Rijksvastgoedbedrijf is zich bewust van de grote maatschappelijke opgave waarvoor Nederland staat en wil een belangrijke rol spelen in het transformeren van bestaande gebouwen. “Verschillende Rijksgebouwen lenen zich prima hiervoor. Ideeën zijn er volop, maar om de juiste opdrachtgever hiervoor te vinden, is een stuk ingewikkelder. Thewessen vindt het transformatie-experiment van het Woningbouwatelier nog steeds een ideale testcase om

bestaande panden te verbouwen tot woningen. “We zijn destijds samen met het Woningbouwatelier op zoek gegaan naar een geschikt Rijksvastgoedpand waarmee potentiële kopers digitaal hun eigen kluskavel kunnen ontwikkelen, maar dat gebouw hebben we helaas niet gevonden”, geeft Thewessen aan. “Ook bij dit soort experimenten kost het veel tijd om de langetermijndoelen te halen.” Het draait in de bouwbranche namelijk nog vaak om snelle efficiency,

kortetermijnwinst en traditionele bouwmethoden. Het is lastig om gebouw-eigenaren en opdrachtgevers te vinden, die een dergelijk risico aandurven. “Transformaties zijn een stuk ingewikkelder dan nieuwbouw. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft veel bezit uit de jaren 60 en 80, die nu toe zijn aan transformatie. Wij zijn een grote partij en we kunnen veel vernieuwing forceren door de wijze waarop we dat uitvragen aan marktpartijen”, zegt Thewessen.



Architectural Engineering

Masterstudenten Architectural Engineering van de TU Delft onderzoeken op dit moment voor het Rijksvastgoedbedrijf in samenwerking met het Nationaal Renovatieplatform op welke manier een aantal Rijksgebouwen, zoals de Rechtbank in Arnhem, het voormalige belastingkantoor in Leeuwarden, de Knip in Amsterdam, het bruggebouw Oost in Den Haag en het AMC in Amsterdam op een efficiënte manier getransformeerd kunnen worden. Deze panden zijn tussen 1965 en 1995 gebouwd en zullen moeten voldoen aan de klimaatdoelstellingen die voor 2050 zijn

vastgesteld. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft een aantal leegstaande gebouwen die verduurzaamd moeten worden. De studenten onderzoeken aan de hand van casestudy's, waarbij onderwerpen aan de orde komen zoals het inzetten van gebruikte bouwmaterialen en duurzame energiebronnen, energiezuinige ontwerpen van de schil en de transformatiepotentie van deze gebouwen. Deze studenten bestuderen een aantal thema's en ontwikkelen een toolbox waarmee het Rijksvastgoedbedrijf mogelijkheden vindt voor gebouwen die de transformatieopgave in willen gaan.

“

*Transformaties zijn
een stuk
ingewikkelder dan
nieuwbouw.*



Colofon

"Transformatie, een experiment?" is een uitgave van het Woningbouwatelier

Redactie:

Woningbouwatelier en freelancejournalist Tosca Vissers

Bijdragen van:

Gerben van Dijk, projectleider Transformatie

Robert Träger, programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling en Mobiliteit van de gemeente Almere

Leonard van Loon, makelaar en taxateur bedrijfsonroerendgoed, Siewe Bedrijfsmakelaar

Gabriel Peña, architect van PEÑA architecture

Reimar von Meding, architect en directeur van KAW

Jan Willem van de Groep, directeur van Factory Zero

Siem van Sluijs, student bij Modular Office Renovation (MOR)

Michel Baars, directeur en eigenaar van New Horizon Urban Mining

Michael Bol, architect bij Buro Kade

Ineke Hulshof, architect bij Hulshof Architecten

Arjan Gooijer, architect bij Vanschagen Architecten

Maarten Pullen, planoloog en adviseur vastgoed en gebiedsontwikkeling bij bbn

Iris Thewessen, architect bij het Atelier Rijksbouwmeester

Fotografie:

Gerben van Dijk, tenzij anders aangegeven.

Vormgeving:

Watch4Media, Almere



© Woningbouwatelier 2020

