



Je verantwoordelijkheid nemen bij het wegwerken van de leegstand bij kantoren.

Dat is in een zin samengevat het doel van het Convenant Aanpak Leegstand Kantoren dat zes marktpartijen en drie overheidsorganisaties in juni 2012 hebben gesloten. Die partijen zijn namens de overheid, het Rijk, het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), en vanuit de markt IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland), Vastgoed Belang, de NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen), CoreNet Global Benelux, het FMN (Facility Management Nederland) en de VNB (Nederlandse Vereniging van Banken).

Het convenant vloeit voort uit het Actieprogramma Leegstand Kantoren dat de minister van I en M op 7 maart 2011 aan de Tweede Kamer heeft aangeboden. Het bijzondere aan het convenant is de brede range van de deelnemers (van ontwikkelaars tot gebruikers) en de aandacht voor het algemeen belang dat er uit spreekt.

Interviews met:

ARNO VAN DER VOORT, FRANK STROLENBERG,
JEAN BAPTISTE BENRAAD, OLAF PRINSEN,
SASKIA BEER, FRITS VAN DONGEN,
REMCO VAN LUNTEREN EN ROEL VAN DE BILT

Campus Diemen Zuid



| Bedriegt de schijn? |

Bedriegt de schijn? De borden 'Te Koop' en 'Te Huur' en varianten beheersen het beeld van kantoorlocaties door het hele land. Ogenschijnlijk is dat geen opwekkende boodschap van de stand van zaken in kantorenland. Maar het is de buitenkant. Want onder de oppervlakte broeit van alles, originele initiatieven, nieuwe samenwerkingsverbanden, inspirerende voorbeelden. Ze zijn een uitvloeisel van het kantorenconvenant dat een reeks partijen in 2012 heeft gesloten met als doel de kantoormarkt goed te laten functioneren en de leegstand in te dammen. Provincies hebben hun regionale regierol opgepakt, gemeenten zijn voortvarend te werk gegaan bij het stimuleren tot het transformeren van gebouwen, beleggers hebben de handen ineengeslagen. Leegstand zal niet volledig verdwijnen, maar hopeloosheid heeft plaatsgemaakt voor hoop, en de verwachting dat een bestaand kantoorgebouw kansen biedt. Kans op een tweede leven.

Niets doen is geen optie. Naar schatting 16 procent van het bestaande kantooroppervlak staat leeg, van de circa 45 miljoen vierkante meters kantoorvoorraad staat een kleine 8 miljoen vierkante meter leeg. Inclusief de verborgen leegstand bedraagt het aantal meer dan 10 miljoen. Sommige panden staan helemaal leeg, bij andere betreft het enkele etages. Overigens zijn exacte cijfers in dit verband lastig te geven (anders dan bij woningbouw bijvoorbeeld). Dat komt doordat nooit een goede inventarisatie is gemaakt van de kantoorvoorraad.



The Dam, Amsterdam

| Oorzaken |

De oorzaken van (structurele) leegstand zijn velerlei. Het betreft complexen die niet meer voldoen aan veranderde eisen. Ze liggen op de verkeerde plekken, kunnen niet inspelen op de vraag naar Het Nieuwe Werken omdat de inrichting niet flexibel is en de plafonds te laag zijn of ze zijn niet duurzaam gebouwd. Ze zijn met andere woorden niet goed toegesneden op actuele gebruikersvragen. Ondernemingen en organisaties verlangen tegenwoordig horizontale oppervlaktes, vrij indeelbare en dus flexibele ruimtes, waardoor er gemakkelijk tussenwanden kunnen worden aangebracht of verwijderd. Verticaal gelede gebouwen leggen meer beperkingen op.

Op sommige locaties, die niet strategisch gelegen zijn, zal het lastig worden een andere bestemming voor de lege kantoren te vinden. De omgeving wordt als onveilig of onaantrekkelijk beschouwd of is slecht ontsloten. Transformatie is niet in alle gevallen mogelijk of wenselijk, hebben de partijen vastgesteld. Alleen door gezamenlijk te opereren, op regionaal en lokaal niveau, is er enig soelaas te verwachten. Samenwerking is dan ook het sleutelwoord. Want hergebruik of herbesteding zijn vaak wel degelijk mogelijk: de eigenaren of beleggers zullen alleen vooruit moeten kijken en het verleden moeten laten voor wat het is.

| Imago |

Leegstand kan effect hebben op het vestigings- en investeringsklimaat in Nederland. Het steekt de omgeving in negatieve zin aan. Het imago van een kantoorlocatie loopt schade op. Dat vertaalt zich in financiële risico's voor eigenaren van onroerend goed, investeerders en lokale overheden. Gemeenten moeten een antwoord verzinnen (en doen dat veelal al) op kantoorwijken die voor een deel leeg staan en die – vermoedelijk – nooit meer voor 100 procent gevuld raken. Duitse investeerders trokken zich tot voor kort terug in het thuisland om nu weer naar Nederland terug te keren. Omdat de panden ondergewaardeerd zijn, zijn ze aantrekkelijker als beleggingsobject. De lage prijs en de goede conditie van veel objecten zijn een overweging om de sprong – opnieuw – te wagen. Want dat is de keerzijde van de medaille: er dienen zich nu dankzij de afwaardering nieuwe mogelijkheden en perspectieven aan.



Ex kerk, Utrecht

Maar de eerlijkheid gebiedt te zeggen, constateert IVBN, dat (buitenlandse) investeerders met name geïnteresseerd zijn in de top van de markt, in de A-locaties. Aan de andere kant kijken steeds meer private equity partijen naar 'de koopjes' op de Nederlandse markt. In het grote middensegment zijn slechts weinig partijen geïnteresseerd, waardoor er weinig activiteit plaatsvindt. In bepaalde gebieden, zoals de Amsterdamse Zuidas, zullen kantoren nog steeds toegestaan worden, elders moet transformatie of herontwikkeling van het vastgoed uitkomst bieden.

Permanente transformatie komt steeds vaker voor. Maar als dat nog niet lukt is huisvesting van de creatieve industrie als tijdelijke oplossing een geliefd middel. Dat kan niet overal en altijd. Tijdelijke transformatie is overigens de laatste jaren wel gemakkelijker gemaakt. Tien jaar lang mag een leeg kantoor voor andere doeleinden – horeca, ateliers of flexplekken – gebruikt worden. Herontwikkeling is een tweede methodiek, waardoor een kantoor zodanig wordt verbouwd dat een tweede leven in het verschieft ligt. Sloop, tenslotte, is de meest drastische beslissing.

| Financiën |

Het is onvermijdelijk dat vastgoed zonder directe toekomst door investeerders wordt afgewaardeerd. Ook gemeenten boeken geplande opbrengsten van nieuwe kantoorlocaties af. Hetzelfde geldt voor de pensioenfondsen die met lede ogen hebben moeten toezien dat hun beleggingen moesten worden afgewaardeerd – zij hebben zich te verantwoorden tegenover hun achterban. Ze wachten op betere tijden of nemen hun verlies voor lief en pakken hun vastgoed aan. Behoedzaamheid in de financiële sector overheerst.

Banken hebben in 2012 verzoeken voor nieuwbouw van kantoren afgewezen, in het bijzonder in gebieden met bovengemiddelde leegstand. Gingen banken vroeger over tot een 100 procent financiering, tegenwoordig beperken ze de financiering tot 30-60 procent van een project. Het vraagt van initiatiefnemers, zoals Glamourmanifest bij Amstel III, om een onorthodox beleid: crowdfunding, bijdragen van eigenaars, bijdragen in natura om een project van de grond te krijgen. Desondanks blijven banken als vanouds de ruggengraat als het gaat om financiering van herontwikkeling en transformatie.

Wil transformatie slagen, dan zullen financiële regelingen maar ook procedures, bijvoorbeeld bij vergunningen, versoepeld moeten worden. Milieuwetgeving steekt op sommige plekken een stokje voor woningbouw. Dat schrikt ondernemers af bij het plegen van grootschalige verbouwingen.

vervolg op pag. 6

Doorgroeien en onze positie als marktleider consolideren, dat heeft Van der Voort, managing partner van Provast zich als doel gesteld voor 2014 en verder. Provast heeft zich de afgelopen jaren gepresenteerd als de ontwikkelaar in binnenstedelijke gebieden met de herontwikkeling van de befaamde Haagse Passage, het jonge monument Huf in Rotterdam, het V&D warenhuis in Leiden en met kantoren aan de rand van binnensteden zoals de Monarch en de Prinsenhof in Den Haag. Transformatie hoort tot de core business van Provast maar sloop en nieuwbouw ook.

Hoe gaat Provast te werk?

ARNO VAN DER VOORT

managing partner van Provast

Er zijn drie overwegingen bij het transformeren van een kantoor aldus Van der Voort. De locatie is de factor waar de eerste aandacht naar uitgaat. Hoe strategischer gelegen hoe meer functies mogelijk zijn, dat spreekt. Van der Voort: 'Een gebouw in de Plaspoelpolder bij Rijswijk valt in dat opzicht snel af.' De prijs speelt daarna een rol.



Shell kantoor 'Hogehout', Den Haag

De afwaardering is sneller gegaan dan iedereen had gedacht. Was de vierkante meterprijs enkele jaren geleden nog gemiddeld 1000 euro, nu komt 300 euro in de buurt. Dat maakt het domweg makkelijker vastgoed te verwerven. Als deze aspecten zijn mee gewogen, komt de functie in beeld. Waarvoor leent een afgedankt kantoor zich? Stel dat die nieuwe functie niet een-twee-drie in de bestaande constructie verwezenlijkt kan worden, dan zijn sloop/nieuwbouw het overwegen waard omdat er dan een slag gemaakt kan worden richting duurzaamheid, energieprestaties en een flexibele indeling. Transformatie wordt nog vaak gehinderd door regelgeving.

De ervaring van Provast leert dat tweederde van de leegstaande kantoren geen toekomst meer heeft en dus niet kan voortbestaan als kantoor, maar misschien wel als woningen, hotel of studentenhuisvesting. Dat kan ook niet weer tot het oneindige doorgaan: voor de binnenstad van

Amsterdam is al een stop op de bouw van hotels afgekondigd. Dat transformeren van lege gebouwen geen eenvoudige opgave is, ondervond Provast bij de herbestemming van het Haagse kantoor van Shell tot woonzorghotel. Het was zo volgestopt met systeemplafonds, wanden, bekabeling en dergelijke dat het gebouw tijdens de sloop van het interieur door het grondwater opgetild dreigde te worden. Er zat niets anders op dan de kelder onder water te zetten om het complex te stabiliseren. Aan de andere kant biedt verdichting van steden nog volop kansen. Dat is het geval bij het laatste stukje vrije grond bij het Amstelstation, waar de hoogste woontoren van Amsterdam is gepland.

Is Provast jaloers op werk van collega's? 'Welnee, wij gaan goed, we mogen niet klagen, maar zo'n omvorming van een groep kantoren bij Diemen tot een studentencampus is een knap project.' ♦

Hoewel het aantal succesvolle transformaties toeneemt, klagen sommige beleggers en ontwikkelaars over een enkel fiscaal obstakel, zoals een omzetbelasting. Als er balkons aan de gevel van een voormalig kantoor moeten worden geplaatst, is er sprake van een 'nieuw product' en moet er over het geheel 21 procent omzetbelasting worden betaald, een heffing die ontmoedigend kan werken.

Er is ook een aantal zaken verbeterd. Zo helpen enkele financiële maatregelen transformatie vooruit: een laag BTW-tarief bij verbouwingen en het vervallen van de integratieheffing op grote investeringen bij transformaties. Ook is de periode van het tijdelijk bestemmen van vijf naar tien jaar verlengd, waardoor de noodzakelijke investeringen over tien jaar uit te smeren zijn. Voor de zomer van 2013 heeft de minister van Financien in een brief aan de Tweede Kamer gemeld dat de Nederlandse Bank de banken heeft gemaand de taxatiefrequentie op te voeren. De aanleiding was duidelijk: de prijs van het commercieel vastgoed (lees kantoren) staat onder druk, transacties dalen en dus ligt leegstand in het verschiet. De banken hebben daarop gereageerd door die frequentie daadwerkelijk op te voeren waardoor achterstanden bij taxaties grotendeels zijn weggewerkt. Anno 2014 zal er een meer realistisch beeld zijn ontstaan over de waarde van kantoren en de positie van banken hierbij.

| Provincie |

De partijen die het convenant ondertekend hebben, maken een onderscheid tussen groeigebieden, balansgebieden, beperkingsgebieden en transformatiegebieden. In de laatste twee gebieden worden geen nieuwe vierkante meters kantoren toegevoegd, in balansgebieden is men daarin terughoudend. De provincie Utrecht heeft een preventieve maatregel afgekondigd in de provinciale verordening van februari 2014. De komende jaren worden geen nieuwe plannen voor de bouw van kantoren toegestaan. Bestaande plannen die nog in de bestemmingsplannen zijn opgenomen, komen zo te vervallen. Hiermee geeft de provincie een duidelijk signaal af aan de markt en de gemeenten, namelijk dat de

Volkskrantgebouw, Amsterdam



planologische ruimte voor nieuwe kantoren beperkt wordt. Met deze maatregel komen ongeveer een half miljoen 'zachte' plannen te vervallen, terwijl harde plannen kunnen worden omgebogen.

De provincie Brabant zet in op een integrale aanpak, die er op neerkomt dat kantoren worden geconcentreerd op een paar strategische plekken (Tilburg, Eindhoven), terwijl sanering in overige gemeenten doorgaat. De provincie Overijssel verkent de mogelijkheden van een grondfonds waar gemeenten hun 'overtollige' kavels die – voorlopig – niet bebouwd worden, tegen de boekwaarde kunnen worden ingebracht. Zo wordt de pijn even verzacht. Volgens portefeuillehouder gedeputeerde Bert Boerman heeft het voorstel voor beide partijen betekenis. 'Op deze manier wordt de overprogrammering uit de markt gehaald en kunnen gemeenten hun financiële positie verbeteren. Dat is ook een provinciaal belang.'

| Gemeente/BIZ |

In enkele gemeenten opereert een kantorenloods, een intermediair die bemiddelt tussen de eigenaar van vastgoed en potentiële nieuwe gebruikers. In Amsterdam heeft de kantorenloods bijgedragen aan het feit dat het voormalige Volkskrantgebouw in Amsterdam is omgevormd tot de combinatie van culturele broedplaats en kunstenaarshotel. De kantorenloods fungeert sinds 2006. De markt weet hem goed te vinden, waardoor het aantal transformaties is toegenomen. En het voorbeeld van de intermediair is overgenomen door andere gemeenten, waaronder Amstelveen.

Samenwerking in de metropoolregio Amsterdam blijkt haar vruchten af te werpen. Het Platform Bedrijven en Kantoren (Plabeka) heeft regionale bestuurders bijeengebracht. Zij hebben afgesproken om de planvoorraad in te krimpen en dat is vanaf 2005 gebeurd, in totaal 5,5 miljoen vierkante meters. Ook zijn werklocaties verdeeld in groei-, balans- of beperkingsgebieden. Plabeka stimuleert en helpt de markt om tot 2020 1,5 miljoen vierkante meters aan incurante kantoorpanden aan de markt te onttrekken en nog eens 1,5 miljoen vierkante meters aan bestaande kantoren te herontwikkelen. Dat moet leiden tot hoogwaardige kantooruimte. Samenwerking is ook nodig om eventuele planschade die eigenaars/beleggers lijden, zoveel mogelijk te beperken, maar de gemeente Amsterdam erkent dat dit tot onacceptabele financiële risico's kan leiden. Een discussiepunt is bijvoorbeeld de hoogte van de taxatie waardoor een eigenaar/belegger wacht met herbesteding in de hoop zijn vastgoed alsnog goed te kunnen verkopen. Hij ziet een succesvolle buurman en wacht af. Soms te lang.

De gemeente Rotterdam signaleert als knelpunt inflexibele bestemmingsplannen, moeizame processen en regels rond bouw- en woningtoezicht en parkeren.

vervolg op pag. 11



Sinds de Crisis- en Herstelwet, kortweg CHW, functioneert, is een belangrijk obstakel weggenomen bij de mogelijkheden tot herbestemming van leegstaande kantoren. Dat constateert Frank Stolenberg, voorzitter van het Nationaal Programma Herbestemming. De organisatie ressorteert onder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en is bedoeld om kennis over hergebruik en transformatie van (monumentale) gebouwen te vergaren en uit te wisselen met gemeenten, provincies en anderen.

Tijd voor nieuwe inventiviteit: leegstand biedt ook kansen

FRANK STOLENBERG

voorzitter van het Nationaal Programma Herbestemming

De regels maakten het de bouw behoorlijk lastig in het verleden, ondervond Stolenberg. Als je al die regels op stapels zou leggen, zou je een steekkar nodig hebben, zo omschrijft hij de omvang. Geluids- en fijnstofnormen, bestemmingsplannen, voorschriften ten aanzien van parkeren maar ook brandwerendheidseisen, het is een heel pakket. De CHW heeft het tijdelijk gebruik versoepeld. De termijn is verruimd van vijf naar tien jaar om vastgoed anders in te richten, als appartementencomplex, als broedplaats, als laboratorium of wat dan ook.



Ex RET hoofdkantoor

Stolenberg is sinds januari 2010 belast met de problematiek van leegstand/herbestemming en heeft die alleen maar in omvang zien toenemen. Niet alleen veel kantooroppervlak maar ook winkels, waarvoor de leegstandspercentages nog hoger liggen. Harde cijfers zijn niet altijd te geven omdat er zoals gezegd verborgen leegstand is en er een contrast is tussen krimpgebieden en de Randstad. Op bedrijventerreinen is het probleem weer anders dan in de binnenstad. De actoren die voor leegstand zorgen zijn velerlei; bedrijven, gemeenten, instellingen en ook de rijksoverheid die alleen al een voorraad ter grootte van de provincie Utrecht afstoot.

De oorzaken zijn bekend: demografie, economische crisis maar ook het Nieuwe Werken. Kantoren worden niet langer uitsluitend gebruikt om te werken maar om te vergaderen en te brainstormen. Het begon met de kerken en de kloosters, daarna volgden de kantoren en de winkels, nu is het platteland aan de beurt waar elke dag een boerderij sluit.

Het maatschappelijk vastgoed, zoals ziekenhuizen, scholen, postkantoren en klinieken, komt daar ook in een rap tempo bij. Functies worden steeds meer footloose, zo omschrijft Stolenberg de situatie.

De afwaardering van vastgoed gaat door. Als lege kantoren zo goedkoop worden, dienen zich mogelijkheden aan. Voor incurante, slecht gelegen gebouwen rest waarschijnlijk niet veel anders dan sloop, voor de andere is een mix aan programma's een uitkomst, stelt Stolenberg. Monofunctionaliteit is een doodlopende weg, multifunctioneel is de uitweg. Wonen, werken en winkelen in klassieke zin is al beproefd, kansrijk zijn nu nieuwe doelgroepen en verrassende combinaties van sport, onderwijs, zorg en leisure. Met de Spar in Noord-Nederland heeft BZK een overeenkomst gesloten om maatschappelijke functies aan de supermarkten te verbinden, zoals een bibliotheek, geldautomaat en postkantoor. Veel geprezen initiatieven zijn verder



Rode Olifant, Den Haag

de herontwikkeling van de gebouwen van de Volkskrant en Trouw in Amsterdam, de eerste als combinatie van culturele broedplaats met hotel, de tweede als club met restaurant. Interessant daarbij is ook dat tijdelijk gebruik geleid heeft tot nieuwe waardecreatie, die nu omgezet kan worden in permanent gebruik.

Kies voor karakter, voor gebouwen die iets toevoegen aan de stedelijke omgeving, luidt het advies van Stolenberg. Er zijn in de jaren '70 en '80 helaas veel standaard kantoren gebouwd, waarvoor nu een tweede leven moeilijk te verzinnen is. In sommige gemeenten wordt daarom een keus gemaakt. Prioriteit heeft de bestrijding van de leegstand in en om het centrum, de periferie komt op een latere plaats. Een ander advies dat synchroon loopt met het covenant is de oproep aan eigenaren om samen te werken, om het leed op deze manier te verzachten. Dat betekent concentratie van activiteiten in een of een paar gebouwen in plaats van plukken leegstand verspreid over verschillende gebouwen. Concentratie van activiteiten lijkt ook een oplossing in winkelstraten waar nu een wisselend beeld van lege en bezette winkels te zien is. Een andere vorm van samenwerking is die tussen gemeenten, een interregionaal overleg omdat het probleem van de leegstand niet bij de gemeentegrens ophoudt.

Stolenberg waarschuwt: dat leegstand het gevolg is van alleen de economische crisis en daarna weer zal verdwijnen, is een idee fixe. Een andere waarschuwing betreft een al te voortvarende houding van gemeenten waardoor beleggers of

ontwikkelaars achterover gaan leunen in de hoop dat de overheid een oplossing aandraagt. Toch ligt er wel degelijk een rol voor de gemeenten, vindt Stolenberg. Een goed voorbeeld is Amsterdam waar het model van een kantorenloods die bemiddelt bij hergebruik, is overgenomen door andere gemeenten. Ook een gemeente als Nieuwegein is hier heel actief mee. De gemeente ontpopt zich zo als makelaar of schakelaar. Verder is het initiatief van wethouder Van Poelgeest in Amsterdam interessant. Hij maakt gebruik van een leegstandsverordening om eigenaren aan te schrijven en hen zo onder druk zet om tot een oplossing te komen.

Helaas is het kantorenfonds niet van de grond gekomen, een middel om gedupeerde eigenaren/beleggers financieel te steunen. Dit zou in de ogen van Stolenberg een mogelijke constructie zijn geweest om transformatie te bevorderen. Het beeld mag soms somber zijn, toch kunnen leegstand en herbestemming het middel zijn om een slag te maken. In sommige delen van Nederland grijpen gegadigden hun kans. Zo hebben de Vlamingen Zeeuws-Vlaanderen ontdekt als interessant woongebied nu de woningen bodemprijzen hebben bereikt - daarmee keert de leefbaarheid terug. In Parkstad Zuid-Limburg kiezen gemeenten voor een kwaliteitsimpuls. Als er woningen of kantoren moeten worden gesloopt, neemt groen hun plaats in. De nieuwe stedenbouw is gegrondvest op duurzaamheid, cradle-to-cradle, energiebesparing en -opwekking, terwijl het wonen wordt gecombineerd met sport en zorg.

Het voornaamste is echter dat het vraagstuk stijgt op de politieke agenda. Leegstand is in de ogen van Stolenberg nog te zeer een discussiepunt voor met name professionals, voor ingewijden, en minder nog een zaak van algemeen belang. De urgentie zou meer gevoeld moeten worden, omdat de leefbaarheid van gemeenschappen - steden en dorpen - in het geding komt. Wat dat betreft is de uitroep van de Rijksbouwmeester om niet langer nieuwbouw te plegen maar het bestaande te herontwikkelen een 'steen in de vijver', een wake-up-call. Hoewel nieuwbouw altijd nodig zal zijn, omdat domweg niet al het bestaande geschikt is voor herbestemming, is het echter zaak om de bestaande bebouwing als vertrekpunt te nemen en nieuwbouw de uitzondering te maken in plaats van omgekeerd. ♦

'Waar het om gaat is dat we transformatie van gebouwen terugbrengen tot een gewone bouwactiviteit. Gemeenten en ontwikkelaars moeten de indruk krijgen dat omvorming van gebouwen iets normaal is, te vergelijken met nieuwbouw. Men denkt dat veel niet kan, maar dat is niet het geval. Op het gebied van regelgeving is de laatste jaren een grote versoepeling doorgevoerd.' Dat is de boodschap die Benraad en de leden van het Expertteam uitdragen aan gemeenten, particulieren, beleggers en ontwikkelaars. Gemeenten kunnen daarnaast samen met overige betrokkenen concrete adviezen vragen. De eerste dag is het advies gratis, daarna worden de kosten voor de helft gedragen door de gemeente en voor de andere helft door het ministerie van BZK. Want het Expertteam is een initiatief van dat ministerie.

Er kan meer.

JEAN BAPTISTE BENRAAD

lid van het Expertteam Kantoortransformatie

Er kan meer. Er leven veel vooroordelen over transformatie. 'Men denkt dat maar 15 procent van het vastgoed transformeerbaar is, maar dat is in werkelijkheid 50 procent. Transformatie wordt nog beschouwd als een uitzondering, terwijl het een normale activiteit is geworden.'

Een vooroordeel is dat lege kantoren hooguit geschikt kunnen zijn als studentenhuisvesting, terwijl er nog andere functies denkbaar zijn, in de sfeer van jeugdzorg, ouderenhuisvesting met voorzieningen en de opvang van arbeidsmigranten. De laatste groep leent zich uitstekend voor vestiging in voormalige kantorenlocaties.

Benraad: 'Overdag zijn ze aan het werk, 's avonds keren ze laat terug. Iedereen heeft het over overlast, maar het gros zijn vrouwen en van hen heb je geen hinder.' Studenten mogen dan bijvoorbeeld niet voor handen zijn in een gemeente als Culemborg, ouderen zijn dat wel. Er zijn in de visie van het Expertteam mogelijkheden om daar kantoren om te vormen tot appartementen met voorzieningen waardoor ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

Twee jaar opereert het Expertteam nu. Het heeft de vraag zien ombuigen van de transformatie van afzonderlijke gebouwen tot die van gebieden. Bij de kantorentop zijn een paar gebieden als pilots aangewezen, Merwestein in Nieuwegein, Amstel III in Amsterdam en Hoofddorp. In de eerste twee gebieden is al veel gebeurd: daar zijn

lege kantoren veranderd in studentenhuisvesting en appartementen. Nieuwegein geldt als een voorloper op het terrein van gebiedstransformatie. Amstel III maakt zich op om uit te groeien tot een universitaire campus onder de rook van het AMC.

Het Expertteam maakt – als het geconfronteerd wordt met een vraag – vaak een quick scan van een gebouw. Het is in feite een schetsontwerp wat een gebouw met een tweede leven kan betekenen voor de maatschappij. 'Die maatschappij', zegt Benraad, 'verandert veel sneller dan twintig jaar geleden en dus moeten gebouwen mee veranderen.' Benraad kan dat als voormalig directeur van een woningcorporatie als geen ander weten.

Zoals gezegd, er kan meer. De bouwregelgeving is versoepeld. Gemeenten redeneren nog te veel vanuit vergunningen en houden star vast aan bestemmingsplannen. De crisis en herstelwet is al door de Kamer aangenomen, het wachten is op het laatste duwtje met het Omgevingsrecht. De belemmeringen zijn op velerlei fronten aan het verdwijnen: de regeling voor tijdelijk gebruik zal dit jaar van kracht worden, die gemeenten en eigenaren in staat stelt voor tien jaar een bestemming te geven aan een complex. In een gemeente als Helmond worden bestemmingsplannen al flexibeler. Benraad omschrijft de ommekeer als volgt: 'In de bestaande bestemmingsplannen staat wat er in een gebied moet. Ik wil het liever omdraaien. Dat we gaan bepalen wat je per se niet in een gebied wil. Dan heb je meer vrijheid.' ♦

Een actieve speler is de gemeente Nieuwegein. De gemeente is in 2013 onder meer begonnen met de transformatie van een kantoor aan de Brinkwal waar loftwoningen (sociale huur) voor jongeren zijn gebouwd. Deze transformatie is hard nodig omdat de leegstand in Nieuwegein met 30 procent bovengemiddeld groot is. Dat is overigens met meer groeisteden het geval waar de (economische) stagnatie is ingetreden. Met succes heeft de gemeente in het park Merwestein leegstaande objecten weten te transformeren tot appartementen, studio's, lofts, starters- en studentenwoningen. Nieuwegein was een pilotproject van het Expertteam Kantoortransformatie dat vanuit het Rijk de gemeente bijstond met advisering, over bouwkundige wet- en regelgeving, financiering en projectorganisatie.

Transformatie betreft niet uitsluitend afzonderlijke panden maar steeds vaker hele gebieden, zie de aanpak van de provincie Utrecht. Naar schatting is tussen de 15 en 20 procent van de kantoren te transformeren, heeft DTZ berekend. Dat hangt af van de specifieke situatie: in krimpgebieden zijn de mogelijkheden nu eenmaal beperkter dan in de Randstad of in de provincie Brabant.



Campus Diemen Zuid

Samenwerking tussen regio's, gemeenten en eigenaars/beleggers blijkt tot dusver dus de hefboom voor transformatie van hele gebieden. Leegstand is immers geen individueel probleem voor een enkele eigenaar. Eigenaars worden daarom uitgenodigd de handen ineen te slaan, zoals gebeurt bij het BIZ-arrangement. De afkorting BIZ staat voor Bedrijfsinvesteringszone. Een BIZ maakt het mogelijk voor ondernemers om gezamenlijk te investeren in een aantrekkelijke en veilige kantooromgeving, waar alle ondernemers in de zone aan meebetalen. Meer stakeholders in een gebied hebben meer slagkracht dan individuele initiatieven. Dit biedt kansen voor kantoorpanden in incurante kantoorparken, zoals Amstel III in Amsterdam.



The Dam, Amsterdam

| Het voordeel van bestaande bouw |

Bestaande bouw heeft voordelen voor verschillende ondernemingen, hebben CoreNet Benelux en FMN vastgesteld. Ruim zestig procent van de organisaties uit het onderzoek kiest voor bestaande bouw, omdat die snel beschikbaar is, van de nabijheid van openbaar vervoer profiteert en financieel aantrekkelijk is. Het komt het imago van een onderneming ten goede als ze afziet van verhuizing naar nieuwbouw. Slopen kan afval en hinder opleveren. Anderzijds is sloop is weer een geeigend middel om een locatie nieuw leven in te blazen. Organisaties en bedrijven maken hun eigen afwegingen. Typerend is een uitspraak van de programmamanager Huisvesting van de maatschappelijke organisatie Dunea in Zoetermeer die zuinig wil omgaan met milieu en grondstoffen. 'Het is ondenkbaar dat we in deze tijden van leegstand nieuwbouw betrekken en een leegstaand pand achterlaten'. Dunea besloot dus het hoofdkantoor aan het Plein van de Verenigde Naties aldaar te moderniseren en te verduurzamen, en nam een tijdelijke huisvesting voor lief.

Bestaande gebouwen hebben qua grondstoffengebruik vaak een bouwfysische voorsprong.

Het bouwskelet is het uitgangspunt, maar het voornaamste is de aanwezige kelder. Daardoor wordt het slaan van damwanden en dus het aanleggen van een bouwput voorkomen. Het plaatsen van een nieuwe gevel voor het bestaande skelet vergroot het bruto vloeroppervlak, zijn enkele ervaringen van projectontwikkelaar Provast die veel in binnenstedelijk gebied opereert. Aan bestaande gebouwen kunnen echter ook nadelen kleven, zoals een beperkte verdiepingshoogte en een ongunstige ruimtelijke flexibiliteit. En er is nog een beer op de weg: asbest. De hinder daarvan zou beter gedefinieerd en gereguleerd moeten worden.



Ex kerk, Utrecht

Een ander obstakel is de energieprestatienorm die beleggers verplicht een gebouw te laten voldoen aan de hoogste eisen van energiebesparing (label A of B). Soms wordt een investeerder verplicht zijn verbouwde kantoor aan te sluiten op de stadsverwarming terwijl de interne voorziening al afdoende is geregeld.

| Studenten, hotels en appartementen |

Er zijn inmiddels al aansprekende voorbeelden uit de praktijk die aangeven dat herbestemming of herontwikkeling kansen heeft, met name in strategisch gelegen gebieden. Een van de grootste objecten die de publiciteit in 2013 heeft gehaald, is Diemervijver bij Station Diemen-Zuid. Het betrof hier een reeks kantoorgebouwen die al jaren leeg stond en herontwikkeld is tot een hoogwaardige studentencampus, met woningen, horecavoorzieningen, zoals een typisch Amsterdamse kroeg, sport en winkels. Het hele terrein wordt heringericht in een parkachtige ambiance, waardoor het voor studenten aantrekkelijk zal zijn hier te wonen en te verblijven.

Het grootste leegstaande gebouw van Amsterdam – en ook een van de grootste in Nederland – is het voormalige KPN-gebouw The Dam. Het bruto vloeroppervlak is maar liefst 38 duizend vierkante meters. Het valt op door zijn gebogen gevel van spiegelglas. Jaren is er gezocht naar een functie en sinds kort is daarop een verlossend antwoord gekomen. The Dam wordt in 2014 het congreshotel Park Inn met 800 kamers. Het zal naar verwachting een impuls betekenen voor de noordoostkant van Sloterdijk, waar leegstand eerder regel dan uitzondering is. De omvorming van lege kantoren tot hotelkamers kan Sloterdijk een impuls geven. Eerder zijn daar al kantoren veranderd in een budgethotel en een Holiday Inn.

Een gebruikelijke vorm van transformatie is die van kantoren tot appartementen en studentenhuizen. In Eindhoven zijn diverse kantoren met succes een tweede leven begonnen als appartement of studio, zoals de toren Hertoghof. Hiervoor meldden we al de aanpak die in Nieuwegein vruchten heeft afgeworpen. En dan zijn er de ongebruikelijke nieuwe functies die eigenaars verzinnen voor hun lege gebouw: een kerk in Utrecht die sinds 2004 is verdergegaan als succesvol en bekroond cafe-restaurant, de voormalige ABNAMro-bank aan het Rembrandtplein in Amsterdam die nu onderdak biedt aan Marqt, uiteenlopende horeca en nieuwe kantoren, of opvang van drugs- en alcoholverslaafden in een voormalig kantoor te Almere.

vervolg op pag. 18



Postkantoor Neude, Utrecht

Samenwerking is het sleutelwoord in de gemeente Apeldoorn

OLAF PRINSEN

wethouder Apeldoorn



Ex Rabobank, Apeldoorn

Samenwerking is het sleutelwoord in de gemeente Apeldoorn als het gaat om de bestrijding van de leegstand. 'We kunnen het niet alleen', zegt wethouder Olaf Prinsen met onder meer grondzaken in zijn portefeuille. Samenwerking met de marktpartijen, met andere overheden en met de banken is erop gericht om het verlies beperkt te houden en de eventuele winst te delen. 'We komen de beleggers die verlies lijden niet tegemoet, want ook wij als gemeente moeten ons verlies nemen.' Apeldoorn mikt daarom op het verevenen als financieel middel.

Apeldoorn zet in op gebieden met kantoren waar kansen liggen. Behoud is niet overal mogelijk. 'Voor sommige gebieden is er domweg geen hoop meer. Je kunt niet eindeloos overal culturele broedplaatsen of studentenwoningen in stoppen, omdat die markt op den duur ook verzadigd is. Verder let je op de negatieve werking die van lege kantoren kan uitgaan. Het kan een gebied ongewenst infecteren.' Kansrijker dan monofunctionele kantoren zijn bedrijfsverzamelgebouwen op goede locaties, in de buurt van trein of bus. Daar moet je op inzetten, vindt Prinsen. Maar soms is sloop het enige alternatief zoals bij een voormalig politiebureau aan de kanaalzone. Daarin was niemand geïnteresseerd.

is het fameuze ontwerp van Herman Hertzberger, op loopafstand van het station, een eigentijds monument. In de ogen van Prinsen is dat gebouw zo specifiek dat het zich niet voor allerlei functies leent. Een campus hoort misschien tot de mogelijkheden. Herbestemming zal de gemeente nog wat hoofdbrekens kosten.

Maar het loopt in andere gevallen ook goed af. Een onaantrekkelijk kantoor van de Rabobank in de centrum, met een somber stemmende bakstenen gevel, heeft een succesvolle facelift ondergaan. Nissen en inhammen zijn weggewerkt, de gevel is witgesausd en nu biedt het onderdak aan een groot restaurant en een kleinere vestiging van de Rabobank. Voor de Nettenfabriek aan het spoor onderhandelt de gemeente met de Saxion Hogeschool, een groot gebied dat zich goed leent [voor onderwijsfaciliteiten. Bij de komende gemeenteraadsverkiezingen speelt leegstand geen rol verwacht Prinsen. 'Dat komt doordat wij als gemeente eerder dan andere begonnen zijn met het afboeken van de waarde. En leegstand bij kantoren is veelal niet zichtbaar. Zodra winkelstraten gaten gaan vertonen, zal dat bij de burgers meer in het oog lopen.' ♦

En dan worden beheer en onderhoud te duur om een gebouw te behouden.

De leegstand aan kantoren in Apeldoorn bedraagt 160 duizend vierkante meter, ongeveer 21 procent van het totale aanbod, waarmee de gemeente bovengemiddeld scoort. Een grote marktpartij als Centraal Beheer Achmea betrok onlangs een nieuwe hoofdkantoor, een enorm complex leeg achterlatend. Dat

De gedachte achter Glamourmanifest is dat transformatie beter lukt met storytelling

SASKIA BEER

glamourmanifest Amsterdam

Een stapsgewijze transformatie van het zorgelijke kantorengedebied Amstel III stond Glamourmanifest voor ogen, een gebied dat zich grofweg uitstrekt tussen Ikea in het Zuiden en de Arena in het Noorden. Naar schatting 25 procent van de kantoorruimte staat daar leeg, soms enkele etages, soms hele panden. Maar Saskia Beer van Glamourmanifest draait het liever om: 75 procent is gevuld.

De gedachte achter Glamourmanifest is dat transformatie beter lukt met storytelling: een verhaal helpt een leeg kantoor vooruit. Het uitgangspunt zijn innovatieve kruisbestuivingen tussen business, kunst, natuur, technologie en recreatie. Glamourmanifest treedt op als een soort curator tussen allerlei stakeholders en heeft zich ontwikkeld als incubator van nieuwe economische ontwikkelingen. Van de 80 vastgoedeigenaren in het gebied zagen 20 deze aanpak zitten. Beer: 'Er moet een hoofdstuk aan voorafgaan wil je een kantoor transformeren. Toen men dat onderkende, hadden we een Go!' Glamour was gekozen als metafoor, als

een vehikel om herbestemming tot de verbeelding te laten werken, omdat glamour juist ontbrak in die omgeving. Alleen zou het alledaagse kantoorleven een push kunnen krijgen. Het had het effect van een ijsbreker, zegt Beer, wat in het begin van de operatie als interim-gebiedsvisie noodzakelijk was. Nu is de doorontwikkeling een nieuwe fase ingegaan.

Kenmerkend voor de aanpak van Glamourmanifest is dat de initiatiefnemers vooral kansen zagen voor kleine ondernemingen met hooguit 10 man personeel. Grote gebruikers zijn te log, kleine juist lean and mean. Daar kun je horeca aankoppelen en de openbare ruimte zo inrichten dat niet alleen de auto het primaat heeft maar ook de fietser, wandelaar en scooterrijder. Amstel III was tot dusver louter een monofunctioneel autogebied.

Eenvoudige ingrepen als het verplaatsen van de entree kunnen al wonderen doen. Die ingangen staan aan de achterzijde aan de kant van het parkeerterrein - door ze te verplaatsen naar de straatkant profiteert de omgeving er meer van.



Carte Blanche, Amstel III

Geleidelijk aan kunnen er nieuwe functies aan het gebied worden toegevoegd, zoals de combinatie van wonen en werken. Een gebouw wordt in februari al opgeleverd, het complex Carte Blanche, met een hoge hal als visitekaartje, flexplekken voor werken daarom heen en ruimte voor evenementen. Vandaar moet de herovering van Amstel III beginnen. ♦

Na jaren van bloei moet Nederland wennen aan krimp en crisis

FRITS VAN DONGEN

Rijksbouwmeester

Na jaren van bloei moet Nederland wennen aan krimp en crisis. Er is jaren voornamelijk gebouwd voor de speculatie, constateert de Rijksbouwmeester met terugwerkende kracht, waardoor er snelweglocaties zijn verzezen met gebouwen die nu moeilijk te transformeren zijn. 'Alles, ook de woningbouw, was ingesteld op winst maken, geld verdienen.' Die tijd is voorbij. Nederland kampt nu met een leegstand aan kantoren die volgens recente cijfers van DTZ 16 procent bedraagt. In het Nederlandse paviljoen van de Biënnale van Venetië van 2010 bracht Bureau Rietveld dat in beeld: een opgetild landschap waaronder je kon doorlopen en daarboven in blauw piepschuim een veld met lege kantoren: toen bedroeg dat voor kantoren 8 miljoen vierkante meter, maar het overall-beeld is nog verontrustender, zegt Van Dongen. Kloosters, kerken en gebouwen voor de gezondheidszorg die leeg komen. Winkels, die ook.

Wat er aan te doen? Architecten moeten een andere rol gaan spelen, beveelt Van Dongen aan. Ze moeten coalities gaan sluiten met andere disciplines, met ontwerpers (iemand als Daan Roosegaarde), met nieuwe financiële bronnen zoals crowdfunding.

De autonome architect die vanachter zijn bureau aan schitterende gebouwen zat te tekenen, lijkt een uitgestorven fenomeen. Het komt nu aan op zelf initiatieven nemen. Van Dongen geeft als voorbeeld het Schieblock in Rotterdam waar jonge architecten samen met een voormalige bankier tot een originele invulling en herbestemming zijn gekomen. Horeca op het dak, pop-upstores en een luchtbrug die twee stadswijken met elkaar verbindt.

Zelf organiseerde Van Dongen met het College van Rijksadviseurs de Week van het Lege Gebouw in het voormalige hoofdkantoor van Europol te Den

Haag. Jonge afgestudeerden werden uitgenodigd om met voorstellen en ideeën te komen. Het klassieke ontwerpmodel is ingeruild voor ad hoc-oplossingen, grootschaligheid maakt plaats voor kleinschalige vormen van herbestemming. Van Dongen bepleit een terugkeer van het vakmanschap in de opleidingen omdat je van bestaande gebouwen analyses moet kunnen maken en moet weten hoe je moet detailleren.



Schieblock, Rotterdam

Het Rijk zelf mag dan in vergelijking met de markt minder te kampen hebben met leegstand, het heeft volgens Van Dongen wel een verantwoordelijkheid om leeg gekomen ministeries een nieuwe bestemming te geven. Herbestemming van rijksgebouwen zal sowieso iets makkelijker gaan dan perifeer gelegen kantoren, al is het maar omdat ze strategisch gelegen zijn en een hoge kwaliteit hebben.

Desondanks zal een mentaliteitsomslag nog steeds nodig zijn. De overheid heeft een zorgplicht, dat ook, ten opzichte van gemeenten die kampen met overtollig vastgoed. Van Dongen; 'Je wil niet dat ze dat teruggooien op de markt.' ♦

Leegstand van kantoren is niet alleen een ruimtelijk probleem

REMCO VAN LUNTEREN

gedeputeerde mobiliteit, economie en financiën in de provincie Utrecht

"Leegstand van kantoren is niet alleen een ruimtelijk probleem, maar juist ook een economisch. Het leidt er namelijk toe dat bestaande kantoren steeds verder in waarde dalen. Eigenaren verliezen zo dus letterlijk geld. Dit wordt versterkt door de grote hoeveelheid vierkante meters die er nog in gemeentelijke bestemmingsplannen staat en waarvan de grond veelal in bezit is van de overheid. Als onafhankelijk middenbestuurder zonder financieel belang in grondposities, kunnen wij een bovengemeentelijke afweging maken en onze regierol op de kantorenmarkt pakken.

In de provincie Utrecht doen we dit en pakken we het probleem aan via twee sporen. We bestemmen kantoorlocaties ruimer en schrappen plannen voor nieuwe locaties. In overleg met gemeenten bepalen we wat we waar gaan doen. Dit werken we uit in een structuurvisie kantoren. Deze structuurvisie zal het uitgangspunt zijn bij nog uit te werken inpassingsplannen. De vrijblijvendheid is er dus wel vanaf.

Met onze aanpak willen we voorkomen dat nieuwbouw leidt tot meer leegstand en waardeverlies. Tegelijkertijd geven we eigenaren van bestaande kantoren de mogelijkheid om iets anders met hun kantoor te doen. Naast een overschot aan kantoren is er in Utrecht namelijk, in tegenstelling tot andere provincies, in de toekomst nog druk op de woningmarkt. Daar zouden dan ook mogelijkheden kunnen liggen voor bestaande kantoren, maar er zijn natuurlijk ook tal van andere mogelijkheden te bedenken. Daarom beperken we ons tot het bieden van ruimere bestemming en gaan we niet zelf bedenken wat er op een plek moet gebeuren. Dat is aan de eigenaar.

Met deze aanpak willen we vanuit de overheid de duidelijkheid bieden waar marktpartijen al zo lang om vragen. Nu is het vervolgens wel aan eigenaren, investeerders en ontwikkelaars om de volgende stap te zetten naar transformatie en hergebruik van het bestaande vastgoed." ♦



Carte Blanche, Amstel III



kansen en uitdagingen

Een speciale categorie is de herontwikkeling van postkantoren. Zoals bekend heeft Post NL de afgelopen jaren tal van grote kantoren en distributiecentra gesloten. Het voordeel is dat ze op strategische plekken in de stad liggen. Het postkantoor in Bovenkarspel heeft zo de functie van cultureel centrum gekregen met onder meer een trouw- en theaterzaal. Na het afstemmen van de Grote Bibliotheek op het Smakkelaarsveld in Utrecht, heeft de raad van Utrecht nu een voorstel gedaan om de monumentale lege bibliotheek aan het Neude te veranderen in een cultureel complex - met bioscopen en bibliotheek.

| Flexibele werkplek |

Een beproefd concept voor afgedankte kantoren is het aanbieden van flexibele kantoorhuisvesting. Her en der zijn in voormalige kantoren Deskowitz, Seats2Meet, Regardz, Atoomclub, Tauro, Igluu en Regus getrokken: ze spelen in op de behoefte om (snel) te vergaderen, individueel of in groepsverband te werken. De beroemde Rode Olifant in Den Haag, monument uit de jaren twintig, is na het vertrek van De Blauw en Westbroek Advocaten ingeruimd voor Spaces. De kantoorruimte is er flexibel, evenals de huurtermijn. Hier kunnen zzp'ers in- en uitstromen, gebruik makend van gedeelde voorzieningen als printer, coffeecorner en vergaderruimte. Sommigen willen heel kort (een uur, een etmaal), anderen een jaar en weer andere eindgebruikers drie of meer jaar. De ontmoeting tussen individueel werkenden is een belangrijk fundament voor dergelijke concepten.

Ook het voormalig RET-gebouw in Rotterdam is omgevormd naar een flexibel concept. Het Nieuwe Kantoor (HNK) zoals het nu heet, is bedoeld voor flexibele verhuur van kantoorvertrekken, inclusief een full service-arrangement met onder meer meubilair en schoonmaak. Bedrijven kunnen huurcontracten afsluiten die aansluiten op de - wisselende - behoefte. Hier wordt een sprong gemaakt van standaard naar maatwerk op de werkvloer. Opnieuw biedt een palet aan huurcontracten een uitkomst: korte, middellange en langdurige contracten spelen in op groei, krimp of stabiliteit van een onderneming. Duidelijk is dat er niet langer meer in standaardconcepten gedacht moet worden. Grootschalig hergebruik van kantoren is verleden tijd, is de ervaring van Glamourmanifest in Amsterdam: er is juist behoefte aan werkplekken voor kleine, krimpende danwel uitdijende ondernemingen.

| Ten slotte |

Niet alle leegstand is oplosbaar. Investeerders zullen soms hun verlies moeten nemen. Soepele transformatie is er voor centraal gelegen, monumentale panden waarmee een gebruiker eer kan inleggen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed neemt een pragmatische houding aan, omdat het inziet dat een ongebruikt monument een dood monument is. Het is niet somberheid alom: de dalende prijzen en het groeiend gevoel aan urgentie hebben het onderwerp op de agenda geplaatst, bij de politiek, bij de gemeenten en bij de beleggers. Inspirerende voorbeelden van transformatie maken inmiddels duidelijk dat er nieuwe perspectieven in het verschiet liggen. Deze nieuwsbrief laat het topje van de ijsberg zien, van mogelijkheden en kansen, eronder ligt een reservoir aan kleine maar uiterst belangrijke initiatieven.

De periode van ongebreidelde kantorenbouw is voorbij, van speculatie waardoor gebouwen nimmer een gebruiker hebben gekend. De scherpste kanten van de crisis lijken te zijn weggeslepen; wat beleggers en gemeenten ervan geleerd hebben is een bewustere manier van omgaan met vastgoed, van een nieuwe werkelijkheid die past bij nieuwe opvattingen over werk, wonen en gebruiken. Het betekent dat van de eigenaar/belegger net als van de gemeenten wilskracht wordt gevraagd, inventiviteit en originaliteit. Hoe eerder die ingrijpt en meewerkt, hoe groter de kans van slagen. De tiende die met het voorstel komt zijn kantoor te veranderen in een hotel, heeft negen voorgangers en is te laat. Regelgeving kan in haar algemeenheid soepeler en sneller. Het ambtelijk voortraject met veel vergunningsaanvragen werkt nu ontmoedigend.

Ten slotte heeft de omvorming van lege kantoren naar nieuwe functies positieve aspecten. Het heeft een vliegwielen-effect om bepaalde gebouwen zo te transformeren dat ze aan de nieuwste eisen van duurzaamheid voldoen. Verduurzaming is het geval bij het gebouw Nieuw Amsterdam (1984) bij station Bijlmer ArenA en Gasterra in Groningen, voorheen eigendom van ABNAMRO. Beide gebouwen zullen het energielabel A krijgen, waar ze eerder niet verder kwamen dan G. De overeenkomst met Gasterra die voor tien jaar is vastgelegd, is bijzonder. Uitgangspunt van het contract was een bestaand gebouw compleet duurzaam te renoveren terwijl de huurprijs ongewijzigd bleef. De huurder betaalt een huursom die is gebaseerd op de totale exploitatiekosten van een gebouw. Eigenaar is Triodos die de lagere energierekening gebruikt voor de bekostiging van de verduurzaming.

vervolg op pag. 21



Ex kerk, Utrecht

‘De discussie zou eigenlijk helemaal niet moeten gaan over al dan niet bouwen.

Convenant is stap in goede richting

ROEL VAN DE BILT

statutair directeur van FGH Bank N.V., lid van de “Kantorentop” mede uit hoofde van de Nederlandse Vereniging van Banken:

De échte opgave is hoe een nieuw gebouw of gebied kan worden ontwikkeld dat langjarig rendeert en functioneert. En hoe overtollige gebouwen een andere functie kunnen krijgen of aan de voorraad kunnen worden onttrokken. Met als gemeenschappelijk doel: dat het teveel aan voorraad echt kleiner wordt. Dit betekent onder andere dat de scherp omschreven functiebestemming van vastgoed anders benaderd zal moeten worden. Daarnaast zal er doorgepakt moeten worden om per regio beter af te stemmen op de marktbehoefte. We staan als banken zeker positief tegenover de transformatie van leegstaande kantoren, waarbij het risico wel acceptabel moet zijn, en de beoogde transformatie voldoende kansrijk. Er zijn tal van voorbeelden van geslaagde transformaties. Ik noem Campus Diemervijver in Diemen; een grootschalig leegstaand kantorencomplex dat getransformeerd is tot een studentencampus.

De kantorenmarkt moet je lokaal bekijken: in sommige gebieden is de bodem nog niet bereikt, maar op andere plaatsen gaat het beter. Bijvoorbeeld op de Amsterdamse Zuidas, waar de huurprijzen



Carte Blanche, Amstel III

en de waarde van het vastgoed weer stijgen en de leegstand beperkt is. Maar dat gebied is zeker niet maatgevend voor heel Nederland. De leegstand moeten we met elkaar serieus nemen. Dat is ook de reden dat we het Convenant ‘Aanpak Leegstand Kantoren’ onderschrijven en ondertekend hebben. Want daarmee zetten we als sector wel een stap in de goede richting.

Dat neemt overigens niet weg, dat we nog een lange weg te gaan hebben met elkaar. Bepaalde kantoren zijn nu eenmaal sterk in waarde gedaald, en daar hebben de eigenaren –waaronder een deel van onze klanten- financieel last van. Ook de banken nemen een deel van de pijn door middel van het treffen van kredietvoorzieningen. Als wij verwachten dat onze leningnemer niet aan z'n verplichtingen kan voldoen en het vastgoed dat als onderpand dient, niet voldoende gaat opleveren om de lening af te lossen, dan moeten wij voorzieningen treffen. Of dat nodig is, is van zoveel factoren afhankelijk, dat daar per geval heel genuanceerd naar gekeken wordt. De vastgoedmarkt is lokaal bepaald, en dan kan het ook nog eens zo zijn dat op één en dezelfde locatie het ene kantoor courant is, en het andere niet. Bij de herbestemming van vastgoed wordt dus ook goed gekeken naar het omgevingsgebied, maatschappelijke ontwikkelingen, en naar de ondernemer zelf. Die zit immers uiteindelijk aan het stuur als het gaat om herbestemming van het vastgoed. In de vastgoedsector zullen we samen naar een goede balans moeten zoeken, daar hebben we een gezamenlijke verantwoordelijkheid in. Gezien de vele belangen is wel meer regie nodig. ♦

Verder is het ongebreideld vullen van de groene ruimte niet (meer) aan de orde. Sommige provincies hebben gemeenten opgelegd binnen de bestaande contouren nieuwbouw te plegen. De groene lobben in stedelijke omgevingen kunnen zo worden ontzien, waardoor de druk op het buitengebied afneemt. In de regio Eindhoven hebben 21 samenwerkende gemeenten besloten de geplande 270 duizend vierkante meter aan nieuwe kantoorruimte te schrappen. Daarbij wordt met name het landelijk gebied gespaard. Kantoren dienen geconcentreerd te worden in de stedelijke kernen.

Nederland wordt anders, verkondigde de Rijksbouwmeester in 2009. Dat wordt nu inderdaad realiteit. Groener, duurzamer en flexibeler.

Rode Olifant, Den Haag

