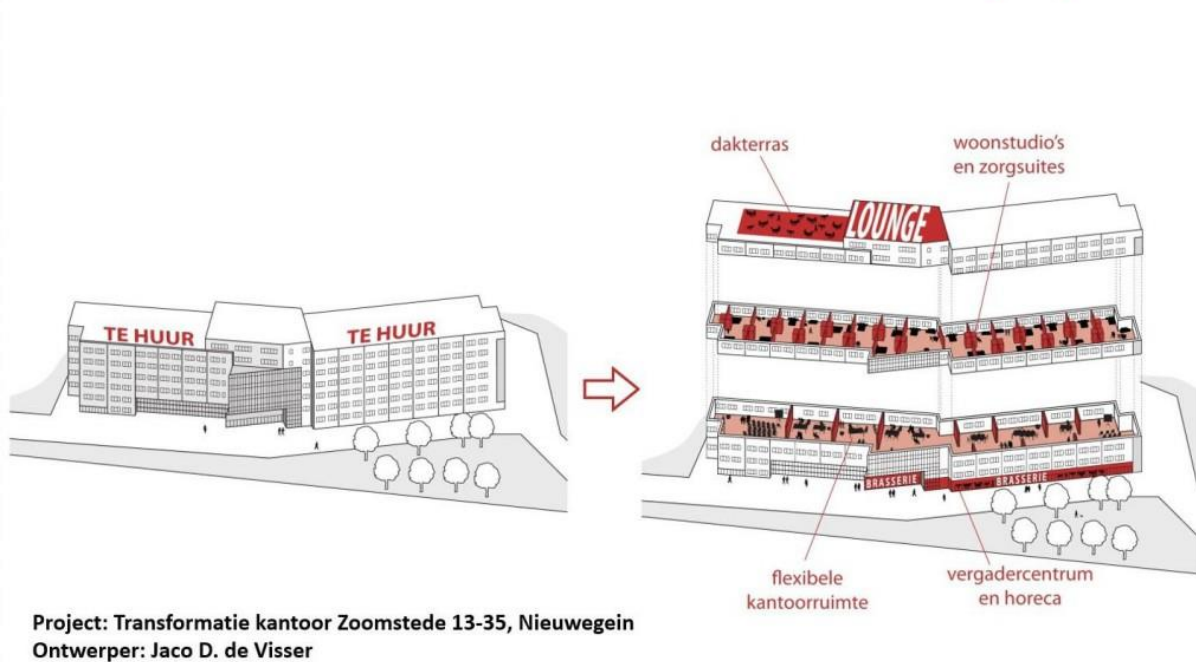


# ATELIER ↯↯

18 november 2013 | Rapport Voorbeeldenteam Atelier ZZ

## Transformatie van leegstaande kantoren

Voorbeeld: Nieuwegein



Project: Transformatie kantoor Zoomstede 13-35, Nieuwegein  
Ontwerper: Jaco D. de Visser

Het Voorbeeldenteam van Atelier ZZ onderzocht hoe ontwerpvermogen wordt ingezet ten behoeve van de ruimtelijke innovatie en de ruimtelijke kwaliteit van Nederland. En welke rol speelt de regelgeving hierbij?

De voorbeelden moeten zichtbaar maken hoe regelgeving, maar ook andere zaken zoals economie, financiering, draagvlak, politiek, opdrachtgeverschap, proces etc. het ontwerpresultaat beïnvloeden. In de voorbeelden komen vraagstukken aan de orde als het spanningsveld tussen vrijheid en reguleren; de betekenis van demografische ontwikkelingen, krimp; hergebruik, levensloop van de ruimte, tijdelijkheid; duurzaamheid en gezondheid. Er werden vijf voorbeelden onderzocht.

Voor de opgave *Transformatie van leegstaande kantoren* onderzocht het team het praktijkvoorbeeld Nieuwegein.

### De maatschappelijke opgave

In Nederland staat meer dan 7,5 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg, waarvan ongeveer de helft al langer dan drie jaar. Van de ruim 15.000 kantoren in Nederland staan er bijna 900 volledig en 1.900 gedeeltelijk leeg. Bijna 40% van alle leegstand is geconcentreerd in en rond de vier grote steden. Leegstand is een grote economische verliespost: de Kamer van Koophandel van de regio Midden-Nederland becijferde dat de lege kantoren, bedrijven en winkelpanden voor de regio een jaarlijks economisch verlies van 130 miljoen euro betekenen.

Oorzaken van de toenemende leegstand zijn de te grote productie in de jaren negentig, de terugloop van benodigde kantoorplekken door de recessie, het steeds populairder worden van 'het nieuwe werken', waardoor er minder vierkante meters per werknemer in gebruik zijn, en de lange

ontwikkeltijd die er voor zorgt dat nieuwbouw pas op de markt komt als de vraag inmiddels is teruggelopen.

Leegstand is echter niet alleen een economisch probleem. De maatschappelijke opgave zit hem ook in de consequenties van leegstand voor de duurzaamheid en de leefbaarheid van de omgeving. Leegstand betekent verspilling van schaarse middelen. Hergebruik van ruimte, materialen en energie bevordert de duurzaamheid. Leegstand heeft een negatieve uitstraling op de omgeving en zet de leefbaarheid onder druk. Hergebruik kan een positieve impuls zijn voor de omgeving.

Transformatie van leegstaande kantoren heeft de aandacht van bestuurders, bouwers, ontwikkelaars, eigenaren, procesmanagers en onderzoekers. Zie bijvoorbeeld het Actieprogramma Aanpak Leegstand Kantoren en het daaruit voortkomende convenant van de zogeheten Kantorentop, het Transformatieplein, het Herontwikkellab, het Transformatieteam en de Kennisbank van Platform31. Ook ontwerpers laten van zich horen in het leegstandsdebat. Rijksbouwmeester Frits van Dongen pleit ervoor het leegstandsprobleem vanuit creativiteit en diversiteit te benaderen. Ontwerpend onderzoek kan van betekenis zijn om tijdelijke dan wel structurele functies voor een gebouw in beeld te brengen.

### **De ontwerpogave**

Bij leegstand zijn er drie mogelijke oplossingen: afwachten tot er zich een nieuwe huurder aandient, transformeren of slopen.

#### *Afwachten*

Voor eigenaren van leegstaande panden kan afwachten financieel aantrekkelijker zijn dan verkopen of verhuren. Verkoop tegen leegstandsprijs maakt de waardedaling zichtbaar. Zolang panden niet verkocht worden, blijven ze tegen de oude boekwaarde op de balans staan. Pas bij verkoop moet de waardedaling als verlies worden ingeboekt. Leegstand levert bovendien belastingvoordeel op: onder bepaalde condities mag de gemiste oorspronkelijke huur als verliespost worden afgetrokken voor de belasting.

#### *Transformeren*

Grofweg de helft van de leegstaande kantoren wordt kansrijk geacht voor transformatie<sup>7</sup>. De wijziging van het Bouwbesluit in 2012 heeft veel verbeterd bij technische knelpunten. Transformaties hoeven nu niet meer aan strenge eisen voor nieuwbouw te voldoen, maar aan algemeen geldende verbouwvoorschriften. Programmatisch en financieel blijft transformatie echter lastig.

Er is maar een beperkt aantal nieuwe functies met voldoende verdien capaciteit. Wonen of combinaties van zorg en wonen kunnen rendabel zijn, maar blijven beperkt tot een specifieke doelgroep. De meeste kantoorpanden staan op locaties die niet geschikt zijn voor luxeappartementen. Wonen in voormalige kantoorpanden lijkt een nichemarkt voor starters en studenten. Andere functies, zoals recreatief verblijf of creatieve bedrijvigheid zijn eveneens niet onuitputtelijk toe te voegen. Stadslandbouw is vooralsnog exploitatietechnisch niet op grote schaal haalbaar.

#### *Slopen*

Langzaam wordt duidelijk dat leegstand van kantoren geen tijdelijk symptoom van economische malaise is maar een structurele ruimtelijke weeffout blootlegt. Er is gewoon teveel voorraad. Het is een utopie dat alle bestaande kantoren in gebruik blijven of transformeren. Sloop kan ruimte maken voor vernieuwing, voor gebouwen die beter aansluiten bij huidige en toekomstige behoeften. De sloopopgave kent echter veel programmatische, ruimtelijke en financiële vraagstukken.

De oplossingen spelen op gebouwniveau, maar ook op een hoger schaalniveau, waarbij ook aanvullende strategieën als minder nieuwbouw toestaan of herverkavelen in overweging genomen moeten worden. Tot op heden wordt het maken van deze keuzes aan de markt overgelaten. Sturing op basis van ruimtelijke kwaliteit (bestaande ruimtelijke structuren versterken door gericht te slopen of transformeren) gebeurt nog nauwelijks en wordt door betrokkenen lastig gevonden, omdat het

instrumentarium ontbreekt en de belangen groot en ingewikkeld zijn. Gemeentelijk of regionaal beleid zou van de leegstandsopgave ook op hoger schaalniveau een ontwerpogave kunnen maken.

**Het praktijkvoorbeeld**

Voor deze opgave onderzocht het Voorbeeldenteam van Atelier ZZ het praktijkvoorbeeld Nieuwegein, Utrecht.

Lees de volledige onderzoeksresultaten in de [Rapportage Voorbeeldenteam 2013](#).