

Van werkfunctie naar woonfunctie

*Transformatie van kantoorgebouwen naar woningen
vanuit een gebiedsgerichte aanpak*



A. Dijkma

Van werkfunctie naar woonfunctie

*Transformatie van kantoorgebouwen naar
woningen vanuit een gebiedsgerichte aanpak*

Auteur:

Arina Dijkma

Opleiding:

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Master Vastgoedkunde

Begeleiding:

Rijksuniversiteit Groningen: Dr. R.J. Dorenbos
Kristal 4 Dimensionale ontwikkeling: Ir. H. J. Schomaker



Rijksuniversiteit Groningen

“Herbestemming kantoren vergt nieuwe aanpak” (Schipper, 2005)

Voorwoord

Het transformeren van kantoren naar woningen is een onderwerp dat steeds meer in de belangstelling komt te staan, heb ik gemerkt tijdens mijn onderzoek. De media, politiek, overheid, marktpartijen en wetenschap richten zich op het onderwerp en zijn allemaal van mening dat er iets moet worden gedaan aan de grote leegstand van de kantoorgebouwen en het woningtekort. Het artikel "Herbestemming vergt andere aanpak" geschreven door Schipper (2005) heeft als aanleiding voor mijn onderzoek gediend.

Deze Master Thesis vormt het resultaat van mijn afstudeeronderzoek voor de opleiding Sociale Geografie, met als specialisatie de Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit van Groningen. In het onderzoek wordt vanuit een gebiedsgerichte aanpak naar gebieden met kantoorgebouwen gekeken en niet zoals in de praktijk vaak het geval is vanuit een individueel kantoorgebouw. Op basis van de theorie is er een methodiek ontwikkeld die vanuit een gebiedsgerichte aanpak kijkt naar het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen. Het onderzoek is in het kader van een afstudeerstage bij Kristal 4 Dimensionale ontwikkeling tot stand gekomen.

Kristal 4 Dimensionale ontwikkeling is de projectontwikkelaar van acht corporaties in de Randstad. Kristal staat voor meer dan alleen vastgoed ontwikkelen. Kristal onderscheidt zich van reguliere ontwikkelaars, omdat zij met en voor de corporaties ontwikkelen en daardoor projecten anders kunnen analyseren en aanpakken. Een ander onderscheid dat gemaakt moet worden is dat Kristal via de corporaties langduriger bij projecten betrokken blijft dan de reguliere projectontwikkelaars. Kristal houdt zich bezig met thema's als leefbaarheid, stedelijke vernieuwing, maatschappelijk ondernemen, wijkmanagement en gebiedsontwikkeling. Langs deze weg wil ik dan ook al mijn tijdelijke collega's van Kristal bedanken en dan vooral mijn collega's van de afdeling MC² voor al hun hulp en interesse, maar vooral voor de leerzame afstudeerperiode.

Mijn speciale dank gaat uit naar mijn twee begeleiders. Vanuit de Rijksuniversiteit van Groningen ben ik door dr. R.J. Dorenbos begeleid en vanuit Kristal 4 Dimensionale ontwikkeling door ir. H.J. Schomaker. Ik wil hen bedanken voor de kritische houding, opbouwende feedback en plezierige begeleiding.

Ook de benaderde personen van verschillende organisaties, die stuk voor stuk een grote rol in mijn onderzoek hebben gespeeld, wil ik bedanken voor hun medewerking en bijdrage. De verkregen gegevens zijn terug te vinden in dit onderzoek.

Als laatste wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor hun verfrissende blik, feedback, belangstelling en afleiding.

Arina Dijkma
Amsterdam, juli 2006

Samenvatting

Inleiding

Op de Nederlandse kantorenmarkt staat aan het einde van het jaar 2005 ruim zes miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg. Ongeveer de helft van het aanbod wordt 24 maanden of langer aangeboden en bijna een tiende staat al 48 maanden leeg. Bijna tweederde van de panden die structureel leeg staan zijn gelegen op kantoor- of bedrijventerreinen, waarvan 17% op binnenstedelijke kantoor- of bedrijventerreinen. De kantorenmarkt is door de hoge leegstand uit evenwicht geraakt en de verwachting is dat het enkele jaren zal duren voordat er een hernieuwd evenwicht tussen vraag en aanbod is. Naast de hoge leegstand en de toename van verouderde kantoorpanden loopt het woningtekort op als gevolg van een stagnerende woningproductie. Er is een tekort aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen in verschillende prijs- en kwaliteitsklassen. Vanuit de politiek is er de wens om 25.000 woningen laten voortkomen uit transformatie van kantoorgebouwen. Het transformeren van kantoorgebouwen helpt het tekort aan woningen en het overschot aan kantoren aan te pakken. Daarnaast kan transformatie voor een lokale kwaliteitsimpuls zorgen. Aangezien de kantorenleegstand op bedrijventerreinen hoog is, kunnen deze gebieden kansen bieden voor transformatie. Dit leidt tot de volgende hoofdvraag:

Aan welke criteria moet een kantoorgebouw op een gemengd bedrijventerrein voldoen om naar woningen te kunnen worden getransformeerd?

Het doel van dit onderzoek is inzicht verschaffen in kantoorgebouwen die voor transformatie in aanmerking kunnen komen op basis van een leegstands- en gebiedsanalyse. Als case hebben de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden gediend.

Onderzoeksopzet

Aan de hand van de hoofdvraag zijn vijf onderzoeksvragen opgesteld. De onderzoeksvragen bestaan uit een aantal deelvragen en deze hebben het onderzoek structuur gegeven. De meeste onderzoeksvragen konden door literatuuronderzoek worden beantwoord. De vragen die niet door literatuuronderzoek beantwoord konden worden zijn op basis van praktijkonderzoek beantwoord. Praktijkonderzoek in de vorm van locatieonderzoek heeft plaatsgevonden om inzicht te krijgen in de gebiedsperspectieven van de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. Ook zijn er interviews afgenomen. Marktpartijen die een primaire rol in het transformatieproces spelen zijn geïnterviewd. Er is gekozen voor marktpartijen, die transformatieprojecten daadwerkelijk hebben gerealiseerd, marktpartijen die in de realisatiefase zitten en marktpartijen die onderzoek hebben verricht naar een potentieel transformatieproject.

Transformatie

De definitie van transformatie in dit onderzoek is: “het proces van functiewijziging en de visuele verandering van zowel de binnen- als de buitenkant van een kantoorgebouw”.

Waarom transformatie en niet kiezen voor sloop en nieuwbouw? Literatuuronderzoek wijst uit dat kantoorgebouwen die lang leeg staan vaak voordelig kunnen worden aangekocht. Een ander voordeel van transformatie is dat het milieu zoveel mogelijk gespaard wordt. Ook is transformatie voordelig, omdat de te doorlopen procedures bij transformatie beperkt zijn of vervallen.

Daarnaast is de ontwikkelingstijd bij transformatie korter dan bij sloop en nieuwbouw. Naast de vele voordelen kent transformatie ook enkele nadelen. Transformatie kost tijd en resulteert in vertraging van de beschikbaarheid van de ruimte. Hierdoor kunnen inkomsten misgelopen worden. Op korte termijn is transformatie de meest kostbare optie.

Bij het transformatieproces zijn actoren op verschillende manieren bij het proces betrokken. De actoren zijn: beleggers, eigenaar-gebruikers, overheid (als eigenaar), projectontwikkelaars, financiers, makelaars, adviesbureaus, vastgoedbeheerders, architecten, huurders van kantoorgebouwen of kantoorruimten en gemeenten, provincies en rijksoverheid, corporaties en bouwbedrijven.

Uit het marktperspectief komt naar voren dat marktpartijen kantoren, die aan het einde van de jaren zestig en in de jaren zeventig zijn gebouwd, geschikter achten dan kantoorgebouwen die in de jaren tachtig zijn gebouwd. Dit komt door de kolommen. De voorkeur gaat uit naar kantoorgebouwen die zich in het centrum van de stad of in een mooie woonwijk bevinden. Bedrijventerreinen worden als niet aantrekkelijk beschouwd voor het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. Marktpartijen willen wel tot het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen overgaan, maar zijn hier wel terughoudend in. Koudwatervrees en angst spelen hierin een grote rol. De marktpartijen zijn van mening dat er eerst veranderingen moeten gaan plaatsvinden om het aantal van 5.000 woningen te kunnen halen. De veranderingen zijn voornamelijk gericht op het financiële en procedurele aspect.

Uit de Nota Ruimte komt naar voren dat transformatie goed past in het rijksbeleid dat gericht is op 'krachtige steden'. Gedurende de periode 2005-2010 streeft men op rijksniveau 25.000 woningen na. Deze woningen moeten voortkomen uit kantoorgebouwen die geen woonfunctie hebben. De overheid vervult een faciliterende rol in het transformatieproces. Volgens de Nota Ruimte moet 40% van de nieuwbouw in stedelijke gebieden verrijzen en daar staat juist veel kantoorruimte leeg. Volgens Minister Dekker van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is het essentieel dat er naast stimuleringspremies, een betere kennisoverdracht en een actievere opstelling van de particuliere sector moet gaan plaatsvinden. Minister Dekker ziet het transformeren kantoorgebouwen naar woningen positief in. De minister is van mening dat uit de gerealiseerde transformatieprojecten duidelijk naar voren komt er met de bestaande regelgeving zoals fiscale stimuleringsmaatregelen, bouwregelgeving, ruimtelijke ordening in de vorm van bestemmingswijzigingen en stimuleringspremies zeer veel mogelijk is. De rijksoverheid draagt met de publicatie "Wonen op de zaak" bij aan de uitwisseling van kennis.

Transformatiegeschiktheid

Er zijn drie methodieken die inzicht kunnen geven in de transformatiegeschiktheid van een (kantoor)gebouw. Dit zijn de Transformatiemeter, Herbestemmingswijzer en de ABT-quickscan. De drie genoemde methodieken maken onderscheid in criteria die enerzijds op het (kantoor)gebouw zijn gericht en anderzijds op de locatie. De criteria die onderscheiden kunnen worden hebben betrekking op de financiële, technische, procedurele en maatschappelijke haalbaarheid. De Herbestemmingswijzer is duidelijk, overzichtelijk en het meest compleet van de drie onderzochte instrumenten. De methodieken richten zich op individuele transformatieprojecten en gaan niet uit van een grootschalige aanpak. Het gebied moet als uitgangspunt genomen worden wil een grootschalige aanpak plaats gaan vinden. Daarom wordt in dit onderzoek de gebiedsgerichte aanpak als uitgangspunt genomen en niet zozeer het locatieniveau. Om te bepalen of een gebied met kantoorgebouwen voor transformatie in aanmerking kan komen, is er een nieuwe methodiek opgesteld die gebaseerd is op de drie geanalyseerde transformatiemethodieken.

De methodiek gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak en bestaat uit de volgende stappen. De eerste stap neemt het gebied als uitgangspunt. Vervolgens moet er inzicht worden verschaft in de huidige situatie van het gebied. Noodzakelijk is dat een gebied in de fase van teruggang zit en verouderingskenmerken heeft. Daarnaast heeft deze tweede stap als doel te achterhalen of er ook kantoorgebouwen in een gebied aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is kan verder worden gegaan met stap 3 de leegstandsanalyse. De leegstandsanalyse heeft als doel inzicht te geven in het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte, leegstandsduur en of een kantoorgebouw geheel of gedeeltelijk leeg staat. Wanneer kantoorgebouwen 2 jaar of langer staan komen zij in dit onderzoek in aanmerking voor transformatie dan kan verder worden gegaan met stap 4. Uit literatuuronderzoek komt naar voren dat het in de praktijk ook voorkomt dat een kantoorgebouw dat 1 jaar leeg staat ook succesvol getransformeerd kan worden. In dit onderzoek wordt een leegstandsduur van twee jaar gehanteerd en de voorkeur gaat uit naar kantoorpanden die geheel leeg staan. Stap 4 heeft als doel tot een selectie van een aantal gebieden te komen. In dit onderzoek zijn dat gemengde bedrijventerreinen. Bieden één of meerdere verouderde gemengde bedrijventerreinen perspectieven op basis van de gebiedsanalyse dan kan onderzoek worden verricht op pandniveau. Het model kan op alle bedrijventerreinen worden toegepast en bepaalt op zowel gebieds- als het gebouwniveau de transformatiepotentie.

Transformatie in de praktijk

In dit hoofdstuk staan centraal de kantoorgebouwen die permanent naar woningen worden getransformeerd. Kantoorgebouwen die een monumentale status hebben en voor de jaren vijftig van de vorige eeuw zijn gebouwd worden niet in het onderzoek meegenomen. Er is voor deze afbakening gekozen, omdat kantoorgebouwen op een bedrijventerrein over het algemeen geen monumentale status hebben en vaak dateren van na de Tweede Wereldoorlog. Op basis van literatuur- en praktijkonderzoek komt naar voren dat elk transformatieproject uniek is in aanpak en ervaringen. Transformatie gaat niet zomaar en er moet over het algemeen veel verbouwd worden aan een kantoorgebouw om aan het bouwbesluit en brandveiligheidseisen te voldoen. Dit heeft te maken met de structuur van een gebouw en de doelgroepen waar men zich op richt. Daarnaast spelen de financiën een grote rol in het transformatieproces. Er moet efficiënt met de kosten worden omgegaan. De financiële, technische en procedurele haalbaarheid spelen een grote rol in de transformatieprojecten. Over de maatschappelijke haalbaarheid wordt gezegd dat bewoners en gemeenten over het algemeen achter de transformatieplannen staan. Dit omdat een leegstaand kantoor vaak een doorn in het oog is. Uit het praktijkonderzoek komt naar voren dat kennis en ervaringen te weinig met elkaar worden gedeeld. De marktpartijen die (veel) ervaring hebben met transformatie delen graag hun kennis en ervaringen met anderen. Bedrijven die voor het eerst een transformatieproject realiseren doen dit ieder op hun eigen manier. Er is één marktpartij die contact heeft opgenomen met een marktpartij die al ervaring heeft met het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. Het merendeel van de onderzochte transformatieprojecten is gelegen in een woongebied. Uitzonderingen zijn het transformatieproject Parkhaven te Rotterdam dat in een gebied is gelegen dat van kleur is verschoten. Het voormalige werkgebied is met behulp van onder andere dit project verkleurd van een voormalig havengebied naar een gebied met woon- en werkfuncties. Het transformatieproject Churchill Torens is ook gelegen op het bedrijventerrein Plaspoelpolder te Rijswijk. In Hoofddorp was men ten tijde van het onderzoek bezig met het realiseren van een transformatieproject op een kantorenterrein. Studenten, starters en senioren zijn doelgroepen waar de marktpartijen zich op hebben gericht. Enkele marktpartijen hebben gekozen voor het combineren van wonen met werken. De geïnterviewde partijen geven de voorkeur aan kantoorgebouwen die in een woongebied zijn gelegen. Redenen zijn de stedelijke ligging en het aanwezige voorzieningenniveau. Een bedrijventerrein als locatie wordt als moeilijk beschouwd. Bedrijventerreinen kennen veel verschillende eigenaren en het lage of niet aanwezige voorzieningenniveau worden genoemd. Daarnaast moet er rekening worden gehouden met de hindercirkels.

Er is één partij die eventueel wel tot het transformeren van kantoorgebouwen op een bedrijventerrein zou willen overgaan. De geïnterviewde partij zou dan gaan beginnen in een gebied gelegen aan de rand van een woonwijk. In het transformeren van kantoorgebouwen op moeilijke locaties is één marktpartij vooruitstrevend. Wanneer openbaar vervoer aanwezig is en geclusterd aankopen mogelijk is, dan kan het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen een gebiedsverkleuring op gang brengen.

Stadsgewest Haaglanden

In dit onderzoek heeft het Stadsgewest Haaglanden als case gediend. Door het uitvoeren van de leegstandsanalyse op de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest komt naar voren dat 190.151 m² aan kantoorruimte leeg staat. In totaal staat in het Stadsgewest Haaglanden 680.000 m² aan kantoorruimte leeg. Dit betekent dat 28% van het totale aanbod zich bevindt op verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. Het meest aangeboden aantal vierkante meters kantoorruimte is kleiner dan 500 m². Van het totale aanbod van kantoorruimte op de verouderde gemengde bedrijventerreinen is dit 43%. De categorieën van 500 m² tot 1000 m², van 1000 m² tot en met 2000 m² en groter dan 2000 m² ontlopen elkaar qua percentages niet veel. Respectievelijk zijn dit de percentages 21%, 17% en 19%. Op de 14 verouderde gemengde bedrijventerreinen staat 52% van het kantorenaanbod structureel leeg. Dit betekent dat van de 190.151 m² aan kantoorruimte 98.879 m² twee jaar of langer leeg staat. Op de 14 verouderde bedrijventerreinen staan in totaal 24 kantoorgebouwen helemaal leeg (21%) en 74 kantoorgebouwen staan gedeeltelijk leeg (62%). De categorieën kantoor met bedrijf-/kantoorruimte en zelfstandige unit van een groter complex vormen samen een percentage van 17%. Op basis van de leegstandsanalyse heeft er een gebiedsanalyse plaatsgevonden. Stap 4 van het theoretische model dat in hoofdstuk 3 geformuleerd is, heeft eraan bijgedragen dat er vier verouderde gemengde bedrijventerreinen geschikt worden geacht voor transformatie op zowel gebieds- als gebouwniveau. In deze gebieden wordt naast de werkfunctie ook de woonfunctie toegestaan. Het voorzieningenniveau is niet hoog maar de bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto zijn over het algemeen goed. Het gaat hier om de volgende terreinen:

- Laakhaven (gemeente Den Haag);
- Binckhorst (gemeente Den Haag);
- Plaspoelpolder (gemeente Rijswijk);
- Rotterdamseweg Zuid (gemeente Delft).

De criteria die in het model staan weergegeven leiden tot een stapsgewijze, inzichtelijke en objectieve beoordeling van het gebied vanuit een gebiedsgerichte aanpak. Uit de koppeling met de praktijk komt naar voren dat het model tot op zekere hoogte slechts een handreiking is.

Conclusie

De overheid is voor transformatie, maar laat het initiatief aan marktpartijen over. Veel marktpartijen zijn bang voor financiële debacles. Wanneer marktpartijen wel tot transformatie over gaan dan gaan zij over het algemeen op zoek naar kantoorgebouwen die in woongebieden staan. Dit vanwege de stedelijke setting en haar voorzieningenniveau. Gedurende de periode 2005-2010 streeft men op rijksniveau 25.000 woningen na. Aangezien er sinds het jaar 1990 tot nu nog maar 4.500 woningen uit transformatie zijn voortgekomen, moeten markt- en overheid transformatieprojecten vanuit een gebiedsgerichte aanpak gaan bekijken. Het beleid van de overheid is vooral gericht op pandniveau en op kantoorgebouwen in woongebieden. Ook zijn veel marktpartijen teveel gericht op individuele transformatieprojecten in woongebieden. Toch kunnen kantoorgebouwen op binnenstedelijke gemengde bedrijventerreinen transformatiepotentie hebben wanneer het gebied als uitgangspunt wordt genomen. Veel van deze bedrijventerreinen zijn aan het verouderen en zijn toe aan een nieuwe kwaliteitsimpuls.

Aangezien het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen op gemengde bedrijventerreinen niet zomaar gaat moet er rekening worden gehouden met de volgende criteria:

- *Locationele haalbaarheid.* Kantoren op gemengde bedrijventerreinen kunnen voor transformatie naar woningen in aanmerking komen wanneer het bedrijventerrein zich in de fase van teruggang bevindt. Een voorwaarde is dat de lokale overheid naast de werkfunctie ook de woonfunctie toestaat. Binnenstedelijke verouderde gemengde bedrijventerreinen hebben de beste perspectieven voor transformatie, omdat zij over het algemeen door de functie wonen worden omgeven.
- *Procedurele haalbaarheid.* Bepalend bij het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen op gemengde bedrijventerreinen is dat de gemeente een beleid van functiemenging nastreeft of open staat voor transformatie van een bedrijventerrein naar een woongebied. Daarnaast moet de lokale overheid het transformeren van een kantoorgebouw toestaan. Gemeenten moeten namelijk medewerking verlenen in het wijzigen van een werk- in een woonbestemming. Aangezien gemengde bedrijventerreinen een werkbestemming hebben, moet er voor het wonen in een kantoorgebouw op een bedrijventerrein een artikel 19-procedure worden ingesteld. Om de bereidheid op medewerking van gemeenten te vergroten moet een stedenbouwkundigplan voor het gehele gebied aan hen worden voorgelegd. Naast het bouwbesluit en de brandveiligheidseisen moet er ook rekening worden gehouden met milieuzonering. Op een gemengd bedrijventerrein spelen daarnaast de milieucategorieën een zeer grote rol in het transformatieproces van kantoorgebouwen naar woningen. Wanneer een kantoorgebouw naast een bedrijf staat met een hindercategorie van 3 of hoger dan is het voor een gemeente moeilijk om binnen de Wet Ruimtelijke Ordening het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen toe te staan. De provincie moet daarvoor medewerking verlenen. De lokale overheid heeft de mogelijkheid om via de Interimwet stad-en-milieubenadering van de richtlijnen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten af te wijken.
- *Financiële haalbaarheid.* Kantoorgebouwen die twee jaar of langer leeg staan kunnen voor transformatie in aanmerking komen. Bij het transformeren van een kantoorgebouw moet er niet naar de baten en lasten op de korte termijn worden gekeken, maar moet de lange termijn als uitgangspunt worden genomen. Waardeontwikkeling vindt op de lange termijn plaats.
- *Technische haalbaarheid.* Het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen gaat niet zomaar en is zeer complex. De brandveiligheidseisen en het Bouwbesluit stellen zeer hoge eisen aan een transformatieproject.
- *Maatschappelijke haalbaarheid.* Het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen op een bedrijventerrein zorgt voor meer levendigheid in een gebied en vooral op een bedrijventerrein.
- Het gevolg kan zijn dat er een gebiedsontwikkeling op gang wordt gebracht en het sociale onveilige, levenloze gebied een nieuwe impuls krijgt. Het creëren van voldoende draagvlak bij de gemeente, bewoners, eigenaren en ondernemers is noodzakelijk. Het is belangrijk dat de verschillende actoren met ieder hun eigen belang achter de plannen komen te staan. Het vroegtijdig betrekken van de ondernemers en buurtbewoners kan als positief effect hebben dat de kans op bezwaren wordt verkleind en dat de maatschappelijke haalbaarheid wordt vergroot. Een gebiedsgerichte aanpak is noodzakelijk.

Voor het transformeren van kantoorgebouwen op gemengde bedrijventerreinen is ervaring, durf, maatschappelijke betrokkenheid, (gebieds) visie en kapitaal nodig. Wanneer de juiste aanpak wordt gehanteerd heeft het transformeren van kantoorgebouwen op gemengde bedrijventerreinen zeker perspectief.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

Hoofdstuk 1 Inleiding	13
§1.1 Aanleiding onderzoek	13
§1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling	13
§1.3 Aanpak	14
§1.4 Onderzoeksmethodologie.....	16
§1.5 Begrippenkader	16
§1.6 Relevantie.....	17
Hoofdstuk 2 Transformatie: markt- en beleidsperspectief	18
§2.1 Inleiding	18
§2.2 Transformatie	18
§2.3 Actoren in het transformatieproces.....	19
§2.4 Markt.....	21
§2.5 Beleid.....	24
§2.6 Samenvatting/conclusie.....	27
Hoofdstuk 3 Transformatiegeschiktheid	29
§3.1 Inleiding	29
§3.2 Transformatiemethodieken	29
§3.3 Haalbaarheidscriteria.....	33
§3.4 Samenvatting/conclusie.....	36
Hoofdstuk 4 Transformatie in de praktijk.....	41
§4.1 Inleiding	41
§4.2 Uitgangspunten transformatieprojecten	41
§4.3 Transformatieprojecten: een literatuurverkenning	41
§4.4 Transformatieprojecten: de praktijk.....	46
§4.5 Samenvatting/conclusie.....	58
Hoofdstuk 5 Leegstandsanalyse	62
§5.1 Inleiding	62
§5.2 Mogelijke oorzaken ontstaan leegstand.....	62
§5.3 Leegstandsvormen	64
§5.4 Stadsgewest Haaglanden.....	66
§5.4.1 Uitgangspunten leegstandsanalyse	67
§5.4.2 Leegstandsanalyse	69
§5.5 Samenvatting/conclusie.....	73

Hoofdstuk 6 Gebiedsanalyse.....	74
§6.1 Inleiding	74
§6.2 Concept gemengde bedrijventerreinen.....	74
§6.3 Verouderde gemengde bedrijventerreinen	74
§6.4 Stadsgewest Haaglanden.....	77
§6.4.1 Uitgangspunten gebiedsanalyse	78
§6.4.2 Gebiedsanalyse	79
§6.5 Samenvatting/conclusie.....	97
Hoofdstuk 7: Conclusies	99
§7.1 Inleiding	99
§7.2 Conclusies onderzoeksvragen.....	99
§7.3 Beantwoording hoofdvraag.....	102
§7.4 Nader onderzoek.....	104
Literatuurlijst.....	105

Bijlage I	Transformatiemeter
Bijlage II	Herbestemmingswijzer
Bijlage III	ABT quickscan
Bijlage IV	Transformatieprojecten
Bijlage V	Leegstandsanalyse Stadsgewest Haaglanden
Bijlage VI	Gemengde bedrijventerreinen Stadsgewest Haaglanden
Bijlage VII	Voorzieningenniveau en bereikbaarheid
Bijlage VIII	Gemeente Den Haag
Bijlage IX	Structureel leegstaande kantoren

Lijst met tabellen en figuren

Lijst met tabellen

Tabel 2.1: De door de VNG aanbevolen inrichting	27
Tabel 2.2: Veranderingen volgens marktpartijen en wetenschap	28
Tabel 3.1: De verschillende stappen van de Transformatiemeter.....	29
Tabel 3.2: Overzicht gebruiksfuncties en toepasbaarheid methodieken.....	33
Tabel 3.3: Haalbaarheidscriteria per methodiek met bijbehorende aspecten	34
Tabel 3.4: Stap 2 Huidige situatie	38
Tabel 3.5: Stap 3 Leegstandsanalyse	38
Tabel 3.6: Stap 4 Gebiedsanalyse.....	39
Tabel 4.1: Projectgegevens	59
Tabel 5.1: Leegstandsvormen en kenmerken.....	65
Tabel 5.2: Leegstandsvormen, problematiek en relevantie voor transformatie.....	65
Tabel 5.3: Leegstandspercentages Stadsgewest Haaglanden.....	67
Tabel 6.1: Verouderingskenmerken.....	76
Tabel 6.2: Stap 4 van de transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak.....	78
Tabel 6.3: Graduele beoordeling bedrijventerrein Laakhaven	81
Tabel 6.4: Stap 3 Transformatiemeter (Laakhaven)	82
Tabel 6.5: Graduele beoordeling bedrijventerrein Binckhorst.....	87
Tabel 6.6: Stap 3 Transformatiemeter (Binckhorst)	88
Tabel 6.7: Graduele beoordeling bedrijventerrein Plaspoelpolder	91
Tabel 6.8: Stap 3 Transformatiemeter (Plaspoelpolder)	92
Tabel 6.9: Graduele beoordeling bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid.....	95
Tabel 6.10 Stap 3 Transformatiemeter (Rotterdamseweg Zuid).....	96
Tabel 6.11 Overzicht scores alle bedrijventerreinen.....	97

Lijst met figuren

Figuur 1.1: Conceptueel model.....	15
Figuur 2.1: Actoren in het transformatieproces.....	21
Figuur 3.1: Fasen Herbestemmingswijzer	31
Figuur 3.2: Transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak	37
Figuur 4.1: Parkhaven te Rotterdam, Stadswonen	47
Figuur 4.2: Elsevierpand te Amsterdam, Vondel Vastgoed	49
Figuur 4.3: CBS-gebouw te Voorburg, Domeinen	50
Figuur 4.4: De Stadhouderskade te Alphen aan den Rijn, Giesbers-MaasDijken	52
Figuur 4.5: Meerveste te Hoofddorp, Bouwmaatschappij Verwelius B.V.	55
Figuur 4.6: Wilhelminastaete te Diemen, Rabo Vastgoed	57
Figuur 5.1: Kantorenmarkt Stadsgewest Haaglanden, opname en aanbod op de vrije markt (x 1000 m ² v.v.o.)	66
Figuur 5.2: Totaal aangeboden m ² kantoorruimte.....	69
Figuur 5.3: Percentages totaal aangeboden m ² kantoorruimte.....	69
Figuur 5.4: Leegstandsvormen	70
Figuur 5.5: Percentages leegstandsvormen	70
Figuur 5.6: Leegstandsvormen op basis van Keeris.....	71

Figuur 5.7: Percentages leegstandsvormen op basis van Keeris	71
Figuur 5.8: Mate van leegstand	72
Figuur 5.9: Percentages mate van leegstand	72
Figuur 6.1: Levenscyclus bedrijventerreinen	75
Figuur 6.2: Verouderde gemengde bedrijventerreinen en overige bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden.....	77
Figuur 6.3: Laakhaven, gemeente Den Haag	79
Figuur 6.4: Laakhaven en omgeving	83
Figuur 6.5: Binckhorst te Den Haag.....	84
Figuur 6.6: Milieuhinderlijke bedrijven op Binckhorst.....	86
Figuur 6.7: Binckhorst en omgeving	88
Figuur 6.8: Plaspoelpolder, gemeente Rijswijk.....	89
Figuur 6.9: Plaspoelpolder en omgeving	92
Figuur 6.10: Rotterdamseweg Zuid, gemeente Delft	93
Figuur 6.11: Rotterdamseweg Zuid en omgeving	96

Hoofdstuk 1 Inleiding

§1.1 Aanleiding onderzoek

Op de Nederlandse kantorenmarkt staat aan het einde van het jaar 2005 ruim zes miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg (DTZ Zadelhoff, 2006). Dit is ongeveer 8% meer dan in het jaar 2004. Vastgoedspecialisten hebben in oktober 2005 een kantoorcrach voorspeld (Nova, 2005). De stijging van het aanbod van kantoorruimte neemt door vergrijzing van dat aanbod toe. Ongeveer de helft van het aanbod wordt 24 maanden of langer aangeboden en bijna een tiende staat al 48 maanden leeg (DTZ Zadelhoff, 2006). Vooral oudere panden op 'mindere locaties' staan moeilijke jaren te wachten (De Volkskrant, 2006). Bijna tweederde van de panden die structureel leeg staan zijn gelegen op kantoor- of bedrijventerreinen, waarvan 17% op binnenstedelijke kantoor- of bedrijventerreinen (DTZ Zadelhoff, 2006a). De kantorenmarkt is door de hoge leegstand uit evenwicht geraakt en de verwachting is dat het enkele jaren zal duren voordat er een hernieuwd evenwicht tussen vraag en aanbod is. Toch zijn er ook positieve geluiden te horen. Zo voorziet DTZ Zadelhoff voor 2006 meer vraag naar kantoorruimte dan in het jaar 2005. Leegstand heeft nadelige gevolgen voor de belegger in de vorm van gemiste huurinkomsten, maar ook voor het kantoorgebouw zelf en haar omgeving is leegstand niet positief. Langdurige leegstand kan er voor zorgen dat kavels en kantoorgebouwen en openbare ruimten gaan verpauperen. Ook kan door leegstand criminaliteit en sociale onveiligheid ontstaan (Louw et al, 2004). Naast de hoge leegstand en de toename van verouderde kantoorpanden loopt het woningtekort op als gevolg van een stagnerende woningproductie en een tekort aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen in verschillende prijs- en kwaliteitsklassen. Vanuit de politiek is er de wens om 25.000 woningen laten voortkomen uit transformatie van kantoorgebouwen (VROM, 2005). Het transformeren van kantoorgebouwen helpt het tekort aan woningen en het overschot aan kantoren aan te pakken. Door transformatie kunnen beide markten gezonder worden gemaakt. Daarnaast levert transformatie een bijdrage aan intensief ruimtegebruik. Ook kan een goede transformatie voor een lokale kwaliteitsimpuls zorgen.

§1.2 Probleem-, doel- en vraagstelling

Het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen vindt in de praktijk niet in grote hoeveelheden plaats (Twynstra Gudde, 2004; SEV, 2004). Uit de literatuur komt naar voren dat praktijkvoorbeelden vooral zijn te vinden in stedelijke milieus zoals in woonwijken en in mindere mate op bedrijventerreinen. Niettemin kunnen er ook op gemengde bedrijventerreinen kansen liggen om kantoorgebouwen te transformeren naar woningen. Volgens Orth komt transformatie pas echt goed op gang wanneer niet alleen individuele panden, maar hele gebieden worden aangepakt (Schipper, 2005). Daarnaast is de verwachting dat vooral de binnenstedelijke bedrijventerreinen zich nu of in de toekomst zullen gaan ontwikkelen van werkgebieden naar woon-werkgebieden.

Het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen gaat niet zomaar. Er wordt veel over gesproken en er is veel onderzoek naar dit onderwerp verricht. In de literatuur worden criteria beschreven die een rol spelen in het transformatieproces. Onduidelijk blijft echter welke criteria in de praktijk het meest van doorslaggevend belang zijn voor een geslaagde transformatie. Daarnaast is inzicht nodig in het kantorenaanbod op gemengde bedrijventerreinen om te kunnen bepalen welke kantoren mogelijk voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Aangezien leegstandscijfers op bedrijventerreinen niet inzichtelijk zijn is het noodzakelijk om door middel van een leegstandsanalyse na te gaan hoeveel, hoe lang en welke kantoorgebouwen leeg of naar verwachting leeg komen te staan. Daarnaast is inzicht nodig in de locatie- en gebiedsperspectieven van locaties waar de structureel leegstaande kantoorgebouwen zijn gelegen.

Het doel van dit onderzoek is inzicht verschaffen in kantoorgebouwen die voor transformatie in aanmerking kunnen komen op basis van een leegstands- en gebiedsanalyse. Als cases zullen de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden dienen.

De hoofdvraag van dit onderzoek luidt: *Aan welke criteria moet een kantoorgebouw op een gemengd bedrijventerrein voldoen om getransformeerd te kunnen worden naar woningen?*

Om antwoord te krijgen op de hoofdvraag zijn onderzoeksvragen opgesteld. De onderzoeksvragen bestaan uit een aantal deelvragen en deze hebben als doel het onderzoek structuur te geven. De volgende onderzoeksvragen zijn opgesteld.

1. Hoe staan marktpartijen en de overheid tegenover het transformeren van kantoorgebouwen?

- Welke visie hebben marktpartijen ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen?
- Hoe staat de overheid tegenover het transformeren van kantoorgebouwen en welk beleid hanteren zij?

2. Aan welke criteria moet een kantoorgebouw voldoen wil het in aanmerking komen voor transformatie?

3. Hoe gaat men in de praktijk om met het transformeren van kantoorgebouwen?

- Wat zegt de literatuur over kantoorgebouwen die getransformeerd zijn en in welke mate is er onderzoek naar deze kantoorpanden?
- Welke ervaringen hebben deskundigen met het transformeren van kantoorgebouwen opgedaan en welke criteria hebben een rol gespeeld in het transformatieproces en in welke mate zijn deze criteria van doorslaggevend belang geweest?
- Welke mening hanteren deskundigen ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen op bedrijventerreinen?

4. Hoe is het met de kantorenleegstand gesteld op de gemengde verouderde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden?

- Hoeveel bedraagt het aantal aangeboden leegstaande vierkante kantoorimeters?
- Hoelang staan de panden gemiddeld leeg?
- Staan de kantoorpanden geheel of gedeeltelijk leeg?

5. Welke kantoorgebouwen op welke gemengde bedrijventerreinen kunnen mogelijk in aanmerking komen voor transformatie?

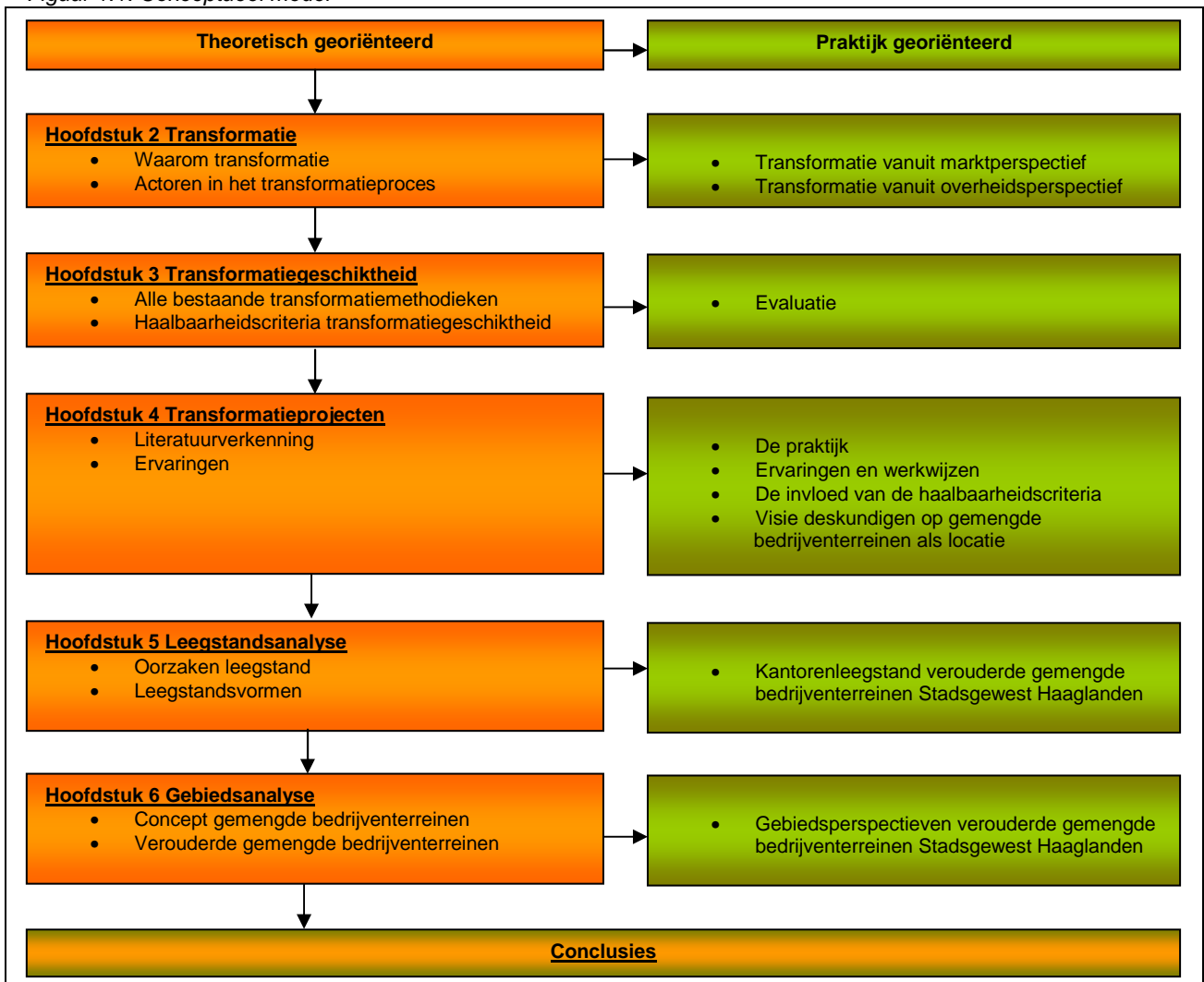
- Wat zijn de toekomstperspectieven van de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden?
- Welke bedrijventerreinen bieden het beste perspectief voor het transformeren van kantoren naar wonen in het Stadsgewest Haaglanden?

§1.3 Aanpak

Het onderzoek richt zich op gemengde bedrijventerreinen die in of tegen een woongebied zijn gelegen en waar kantoorgebouwen te vinden zijn. Het gaat om werkgebieden die verouderen of verouderd zijn en nu of in de toekomst voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Als case dienen de gemengde bedrijventerreinen die in het Stadsgewest Haaglanden zijn gelegen. De opbouw van het rapport staat schematisch in figuur 1.1 op pagina 15 weergegeven. Het eerste hoofdstuk van dit onderzoek beschrijft de onderzoeksoepzet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 het markt- en beleids perspectief ten aanzien van transformatie beschreven.

Aangezien het transformeren van kantoorgebouwen alleen plaats kan vinden wanneer kantoorgebouwen geschikt zijn, is er inzicht nodig in criteria die de transformatiegeschiktheid bepalen. Op basis van drie bestaande transformatiemethodieken geeft hoofdstuk 3 inzicht in de criteria die de transformatiegeschiktheid van een kantoorgebouw en haar omgeving bepalen. In de praktijk zijn een aantal kantoorgebouwen getransformeerd naar wonen en door de SEV (2004), De Vrij (2004) en Smid en De Jonge (2006) onderzocht. Deze transformatieprojecten staan in hoofdstuk 4 beschreven. Daarnaast zal in dit hoofdstuk ook worden ingegaan op een aantal kantoorgebouwen die al getransformeerd zijn of waar men nu mee bezig is. Op basis van afgenomen interviews wordt inzicht verschaft in de ervaringen en werkwijzen van marktpartijen die het transformatieproces in gang zetten en trekken. Door een leegstandsanalyse die onder andere in gaat op hoeveel, hoe lang en welke kantoorgebouwen geheel of gedeeltelijk leeg staan, wordt een beeld gegeven van het aanbod aan kantoorruimten in het Stadsgewest Haaglanden. Voorgaande is uiteengezet in hoofdstuk 5. Naast de leegstandsanalyse wordt er inzicht verschaft in de perspectieven van de verouderde gemengde bedrijventerreinen waar de leegstaande kantoorgebouwen zich bevinden. Dit heeft plaatsgevonden op basis van een gebiedsanalyse die in hoofdstuk 6 staat beschreven. Tot slot worden in hoofdstuk 7 conclusies getrokken en onderzoeksaanbevelingen gedaan.

Figuur 1.1: Conceptueel model



§1.4 Onderzoeksmethodologie

Het onderzoek bestaat uit een theoretisch en een empirisch deel. Elk hoofdstuk is voorzien van een theoretisch kader en wordt gevolgd door een praktijk georiënteerd gedeelte. Het theoretische kader vormt de basis van het onderzoek. Volgens Segers (1999) is waarnemen zonder theoretisch oogpunt namelijk niet mogelijk. Het theoretische kader wordt op basis van literatuur beschreven. Op grond van literatuur- en empirisch onderzoek moet een antwoord worden gegeven op de hoofdvraag. De onderzoeksmethode die voor dit onderzoek is toegepast is grotendeels kwalitatief van aard en deels toetsend. De onderzoeksgegevens zijn op basis van bestaand materiaal, veldonderzoek en het afnemen van interviews verzameld. Gedurende het onderzoek is er veel gebruik gemaakt van bestaand materiaal in de vorm van documenten en vastgelegde gegevens. Literatuuronderzoek valt onder deze onderzoeksstrategie en houdt in dat er onderzoek is verricht naar bestaande vakliteratuur.

Naast het gebruik maken van bestaand materiaal hebben er ook een aantal interviews met deskundigen plaatsgevonden. De onderzoeksstrategie interviewen is toegepast, omdat het de aangewezen methode is om informatie te verkrijgen over opinies en kennis. De interviews zijn mondeling afgenomen. De geïnterviewde deskundigen hebben ervaring met één of meerdere transformatieprojecten, of zijn bezig met het transformatieproces of hebben alleen onderzoek verricht naar het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen, maar zijn vastgelopen in het proces. Aan de deskundigen is gevraagd welke werkwijze zij hebben gehanteerd en welke ervaringen men heeft opgedaan met het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. Ook is gevraagd wat de visie van de deskundigen is ten aanzien van een gemengd bedrijventerrein als locatie.

Om inzicht te krijgen in de verouderde gemengde bedrijventerreinen en de aanwezigheid van leegstaande kantoorgebouwen heeft er naast een leegstandsanalyse een veldonderzoek plaatsgevonden. Dit veldonderzoek kan worden omschreven als locatieonderzoek. Tijdens het veldonderzoek is de methodische triangulatie of multi-methode toegepast. Dit houdt in dat er verschillende methoden zijn gebruikt om gegevens te verzamelen (Hart et al, 1999). Tijdens het veldonderzoek zijn de gebieden bezocht en is er gebruik gemaakt van bestaande documenten. Een theoretisch model, dat tot stand is gekomen op basis van drie bestaande transformatiemethodieken, is gebruikt om de gebieden en haar omgeving te kunnen analyseren. Het model is toegepast op verouderde gemengde bedrijventerreinen die zijn gelegen in het Stadsgebied Haaglanden.

§1.5 Begrippenkader

Wanneer er over transformatie of herbestemming wordt gesproken is het zinvol de definities van de begrippen te geven. Transformatie heeft betrekking op de visuele verandering, zowel binnen als buiten. Herbestemming gaat over het proces van de functiewijziging. Voor transformatie en herbestemming worden de volgende definities gehanteerd:

Transformatie van kantoorgebouwen. “Het geheel aan maatregelen dat ertoe dient -na wijziging van de oorspronkelijke functionele bestemming (herbestemming)- een nieuwe functie te huisvesten, waarbij tevens de fysieke verschijning van het gebouw verandert” (Hek et al, 2004).

Herbestemming van kantoorgebouwen. De maatregelen die ertoe dienen een bestaand gebouw in een technische staat te brengen of te houden. Hierdoor kan het gebouw aan een nieuw geformuleerd functioneel en/of technisch programma van eisen voor een bepaalde gebruikersperiode voldoen. De oorspronkelijke functionele functie wordt gewijzigd (Jellema, 1996 en Hek, 2004).

Samenvattend wordt in dit onderzoek met transformatie zowel het proces van functiewijziging en de visuele verandering van zowel de binnen- als de buitenkant genoemd. In de literatuur worden met de begrippen herbestemming en transformatie vaak hetzelfde bedoeld. Wanneer in dit rapport wordt gesproken over transformatie dan wordt daar ook herbestemming mee bedoeld. In dit onderzoek worden gemengde bedrijventerreinen als gebied als uitgangspunt genomen en de definitie luidt:

Gemengde bedrijventerreinen. Een gemengd bedrijventerrein is bestemd voor reguliere bedrijven die in de hindercategorieën 1,2,3 of 4 vallen. Op deze terreinen kunnen naast bedrijfsruimten ook kantoorgebouwen te vinden zijn (Nozeman, 2005). Gemengde bedrijventerreinen zijn in dit onderzoek geen hoogwaardige bedrijvenparken of distributieparks. Gemengde bedrijventerreinen kennen een gevarieerd aanbod van bedrijvigheid die voornamelijk bestaat uit licht moderne industrie en overige ('modale') industrie. Op enkele van deze terreinen kan men nog zwaar milieuhinderlijke industrie of een (klein) aantal transport- en distributiebedrijven tegenkomen.

Daarnaast worden er in dit onderzoek drie schaalniveaus gehanteerd:

- *Gebiedsniveau:* Bedrijventerreinen die worden afgewisseld door woongebieden;
- *Locatieniveau:* Afwisseling van bedrijfsruimten en kantoorgebouwen op een bedrijventerrein;
- *Pand- of gebouwniveau:* Kantoorgebouw.

§1.6 Relevantie

Er zijn twee soorten relevantie te onderscheiden, namelijk wetenschappelijk en maatschappelijk ('t Hart et al, 1999). De wetenschappelijke relevantie van deze Master Thesis is gelegen in het verkrijgen van inzicht in de criteria en transformatiemogelijkheden van kantoorgebouwen op gemengde bedrijventerreinen. Er is veel geschreven over de transformatie van kantoorgebouwen, maar er wordt niet specifiek ingegaan op bedrijventerreinen. Ook wordt in de literatuur niet aangegeven welke criteria een doorslaggevende rol hebben gespeeld om over te gaan tot transformatie. Daar komt bij dat transformatie van kantoorgebouwen op bedrijventerreinen niet veel voorkomt.

Wat betreft de maatschappelijke relevantie staat een hoog percentage kantoorruimte leeg en veel kantoorgebouwen zijn verouderd. Transformatie kan naast sloop ervoor zorgen dat deze panden aan de kantorenvoorraad worden onttrokken en het tekort aan woningen verminderen. Het transformeren van kantoorpanden naar wonen op verouderde bedrijventerreinen kan deze gebieden een nieuwe impuls geven. Hierbij kan gedacht worden aan het feit dat er door transformatie efficiënt met het ruimtegebruik wordt omgegaan, leefbare en levendige gebieden kunnen gaan ontstaan, mobiliteit kan worden teruggebracht en gebieden kunnen een economische stimulans krijgen. Orth geeft in het artikel "Herbestemming vergt andere aanpak" (Schipper, 2005) aan dat functiemenging de voorwaarde is voor een nieuw leefmilieu met passende voorzieningen. Het is van maatschappelijk belang dat er meer inzicht wordt verkregen in de transformatiemogelijkheden van kantoorgebouwen op gemengde bedrijventerreinen.

Hoofdstuk 2 Transformatie: markt- en beleidsperspectief

§2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het markt- en beleidsperspectief ten aanzien van het transformatie. Allereerst wordt aangegeven welke aanleidingen er kunnen zijn om tot transformatie over te gaan. Ook worden de voor- en nadelen van transformatie genoemd. Verder wordt ingegaan op de actoren die een rol spelen in het transformatieproces. Achtereenvolgend worden het markt- en beleidsperspectief beschreven. Het hoofdstuk sluit af met een samenvatting waarin de belangrijkste conclusies van het hoofdstuk worden weergegeven.

§2.2 Transformatie

Er staat ruim zes miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg. De leegstand is nog nooit zo groot geweest en verschilt met de dippen uit jaren '70, '80 en '90. De vastgoedspecialisten zijn van mening dat de dip van nu in de kantorenmarkt niet alleen wordt veroorzaakt door een conjunctureel verschil zoals bij de voorgaande dippen het geval was, maar dat vergrijzing, internationalisering en verlies van positie ook een bijdrage leveren aan de leegstand (NOVA, 2005). Een andere wezenlijk verschil is de structurele leegstand. Geschat wordt dat er op dit moment in Nederland minimaal één miljoen 'kansloze' kantoorruimtes zijn die niet door de markt worden opgenomen (NVM, 2005). De verwachting is dat het genoemde aantal vierkante meters alleen nog maar zal toenemen. Volgens de NVM¹ is het onduidelijk in hoeverre de structurele leegstand in het komende decennium zal worden opgenomen door de markt. DTZ Zadelhoff (2006) is van mening dat in veel gevallen transformatie tot woningen of sloop gevolgd door nieuwbouw de enige oplossing is voor deze 'kansloze' kantoorgebouwen. Volgens Orth is een kwart van het aanbod van de zes miljoen vierkante meter geschikt voor transformatie (Schipper, 2005).

Het transformeren van kantoren komt steeds meer in de belangstelling van marktpartijen en overheid te staan. Aanleidingen hiervoor zijn:

- De bouwproductie verschuift. Tegenwoordig wordt er steeds meer gekozen voor het verdichten van de stad in plaats van nieuwbouw aan de stadsranden (Hek et al, 2004).
- Sloop wordt bemoeilijkt. Het slopen van gebouwen wordt bemoeilijkt door strengere milieueisen waardoor slopen duurder wordt (Hek et al, 2004).
- Kantoorgebouwen raken in onbruik. Maatschappelijke, technologische ontwikkelingen en veranderende regelgeving kunnen ervoor zorgen dat gebouwen niet meer geschikt zijn voor gebruik. Er moet dan naar nieuwe gebruikersmogelijkheden worden gezocht (Hek et al, 2004).
- Overaanbod aan kantoorgebouwen. Kantoorgebouwen die niet meer voldoen aan de continuering van het huidige gebruik krijgen een nieuwe bestemming. Transformatie pakt het overaanbod van kantoren aan en levert zo een bijdrage aan het iets gezonder maken van de kantorenmarkt.
- Transformatie leidt tot besparing van bouw materiaal. Fundering en constructie zijn vaak nog goed, maar het interieur, de installaties en de gevel voldoen vaak niet meer aan de eisen (ABT adviseurs in bouwtechniek).
- Leegstaande kantoorgebouwen trekken verloedering en onveiligheid aan. Transformatie kan op de langere termijn een positieve impuls geven aan de omgeving waardoor de hele buurt kan opknappen (VROM, 2006).

¹ De afkorting NVM staat voor Nederlandse Vereniging voor Makelaars. De NVM zorgt namens de leden voor belangenbehartiging richting overheid en politiek. Marktinzicht, expertise en visie zijn taken waar de NVM zich ook mee bezig houdt.

Waarom nu juist kantoorgebouwen transformeren en niet kiezen voor sloop en nieuwbouw? Hek et al (2004) noemen de volgende voordelen. Als eerste kan het economisch voordeel worden genoemd. Kantoorgebouwen die lang leeg staan, kunnen vaak voordelig worden aangekocht. De aankoopwaarde wordt vooral door de grondprijs bepaald, omdat langdurig leegstaande kantoorgebouwen door veroudering en eventuele schade niet veel meer waard zijn. Het tweede voordeel van transformatie is dat het milieu zoveel mogelijk gespaard kan worden, omdat (delen van) kantoorgebouwen behouden blijven. Wanneer het gehele kantoorgebouw gesloopt zou worden voor nieuwbouw dan betekent dit een dubbele milieubelasting. Sloopmaterialen moeten worden afgevoerd en worden vervolgens gestort, verbrand of gerecycled. Nieuwe materialen moeten geproduceerd worden waarvoor grondstoffen noodzakelijk zijn. Volgens Hek et al (2004) is uitsluitend slopen in Nederland zelden aan de orde. Vaak wordt sloop mede ingegeven door bruikbare herbestemming van de grond. Het derde voordeel is dat slopen wordt bemoeilijkt door de procedures die doorlopen moeten worden en bij transformatie is dit beperkt of vervallen zij. Voordeel nummer vier is dat transformatie kan leiden tot een verkorte ontwikkelingstijd, omdat het casco van het gebouw blijft staan. Op de bouwtijd kan 30% tot 50% worden bespaard. De snelheid wordt vergroot doordat men minder weersafhankelijk is dan bij nieuwbouw. Wel is een goede planning noodzakelijk, omdat op verschillende plaatsen tegelijk werkzaamheden worden uitgevoerd. Bij het vijfde voordeel van transformatie moet worden gedacht aan het behoud van de identiteit van de gebouwde omgeving. Wanneer de gevel van een kantoorgebouw blijft staan, kan dit ervoor zorgen dat de beeldwaarde van de omgeving behouden blijft. Het karakter van de buurt blijft bewaard en het gebouw kan als herkenningspunt dienen. Ook kan het voorkomen dat kantoorgebouwen door verbouw een nieuwe gevel krijgen en daardoor een nieuwe uitstraling en eigen identiteit krijgen. Dit kan als zesde voordeel worden gekenmerkt. Als laatste kan transformatie een oplossing bieden voor het tekort aan nieuwbougrond voor woningen. 'Ongerepte' gronden voor nieuwbouw worden steeds minder vaak uitgegeven. Naast de vele voordelen kent transformatie ook enkele nadelen. Hek et al (2004) geven aan dat transformatie tijd kost en dit resulteert in vertraging van de beschikbaarheid van de ruimte met als gevolg dat inkomsten worden misgelopen. Daarnaast is transformatie op de korte termijn de meest kostbare optie (Hek et al, 2004).

§2.3 Actoren in het transformatieproces

Bij het transformeren van kantoren kunnen actoren op verschillende manieren bij het proces betrokken zijn. De belangen kunnen sterk uiteen lopen. Hulsman en Knoop (1998) geven in hun onderzoek een goede beschrijving van de verschillende actoren die in het transformatieproces een rol spelen. De actoren die zij onderscheiden zijn: beleggers, eigenaar-gebruikers, overheid (als eigenaar), projectontwikkelaars, financiers, makelaars, adviesbureaus, vastgoedbeheerders, architecten, huurders van kantoorgebouwen of kantoorruimten en gemeenten, provincies en rijksoverheid,. Corporaties en bouwbedrijven worden niet door Hulsman en Knoop genoemd maar zijn ook actoren die deel uitmaken van het transformatieproces (Twynstra Gudde, 2004.). Actoren kunnen een primaire of indirecte secundaire rol in het transformatieproces spelen. Daarnaast bepaalt de overheid (gemeenten, provincies, het Rijk) het beleid ten aanzien van transformatie.

Primaire rol

Beleggers zijn te onderscheiden in particuliere en institutionele beleggers. Onder de laatstgenoemde vallen pensioenfondsen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsinstellingen (Van Gool, 2001). Een belegger koopt een kantoorpand met het doel om uit de exploitatie en verkoop van het pand een toekomstige stroom geldelijke opbrengsten te realiseren (Van Gool, 2001). Wanneer een kantoorpand leeg komt te staan en daardoor het beoogde verhouding tussen rendement en risico niet kan worden behaald, kan de belegger ervoor kiezen om verlies te nemen en te wachten op betere tijden (Hulsman en Knoop, 1998).

De belegger die hiervoor kiest heeft meestal een omvangrijke beleggingsportefeuille, waarbij het rendement doorgaans op portefeuille-niveau en niet op objectniveau wordt berekend (Hulsman en Knoop, 1998).

Probleempanden worden hierdoor niet zichtbaar, omdat beleggers deze panden aanhouden. Institutionele beleggers beleggen in kantoorpanden omdat zij het vermogen voor de deelnemers beheren en in de toekomst uitkeringen moeten kunnen verrichten (Van Gool, 2001). Particuliere beleggers kunnen kantoorpanden om diverse redenen in hun bezit hebben. Het toekomstige inkomen kan zeker worden gesteld, het handhaven van koopkracht van een vermogen, het maximaliseren van de opbrengsten van de belegging of een combinatie ervan kunnen redenen voor particulieren zijn om te gaan beleggen in kantoorgebouwen.

Eigenaar-gebruikers zijn te omschrijven als eigenaren van kantoorpanden die tevens gebruik maken van deze gebouwen. Eigenaar-gebruikers die met leegstand te maken krijgen door verhuizing of inkrimping zijn volgens Hulsman en Knoop (1998) eerder geneigd verlies te nemen dan beleggers. De core-business van eigenaar-gebruikers is niet gericht op het beheren van panden, maar op het gebruik ervan. Verliezen die door leegstand ontstaan zullen snel worden opgemerkt, omdat een eigenaar-gebruiker vaak een relatief kleine onroerend goed portefeuille bezit (Hulsman en Knoop, 1998). Het gevolg hiervan is dat de eigenaar-gebruiker het pand voor een zo gunstig mogelijke prijs zal willen verkopen aan bijvoorbeeld een belegger of een projectontwikkelaar. Omdat de panden voor een gunstige prijs verkocht zullen worden, kunnen deze panden volgens Hulsman en Knoop (1998) in aanmerking komen voor transformatie. De overheid kan als eigenaar-gebruiker ook in het bezit zijn van kantoorgebouwen. De Rijksgebouwendienst heeft op het Nationaal Vastgoed Debat® 2005 aangegeven dat de Rijksgebouwendienst van plan is om overtollige rijkshuisvesting van de hand te doen om zo transformatie naar bijvoorbeeld wonen mogelijk te maken. Hulsman en Knoop (1998) geven aan dat wanneer een projectontwikkelaar eigenaar van een kantoorpand is het probleem van leegstand vooral vanuit een beleggersoptiek wordt bekeken. Zij zullen een kantoorpand voor een zo gunstig mogelijke prijs proberen te verkopen.

Naast de beleggers, eigenaar-gebruikers en projectontwikkelaars kunnen ook corporaties en bouwbedrijven eigenaar zijn van een kantoorgebouw. Wanneer corporaties en bouwbedrijven een kantoorgebouw in bezit hebben, ligt hier vaak het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen aan ten grondslag (Twynstra Gudde, 2004). Enkele projectontwikkelaars streven met de aankoop van een kantoorgebouw hetzelfde doel na. Hierbij kan gedacht worden aan Vondel Vastgoed. De bouwbedrijven zijn vaak naast bouwer ook ontwikkelaar en voor de corporaties geldt dat zij ook vaak een ontwikkelingstak hebben. Deze actoren spelen een primaire rol in het transformatieproces. Een financier verstrekt vaak een lening en vervult de rol van financier (Hulsman en Knoop, 1998).

Indirecte of secundaire rol

Projectontwikkelaars en bouwbedrijven kunnen ook een indirecte of secundaire rol spelen. Bij transformatie trekken beleggers en eigenaar-gebruikers vaak een projectontwikkelaar aan (Hulsman en Knoop, 1998). Een bouwbedrijf voert de daadwerkelijke wijziging uit. De projectontwikkelaar en het bouwbedrijf vervullen dan de uitvoerende rol zoals staat weergegeven in figuur 2.1 op pagina 21.

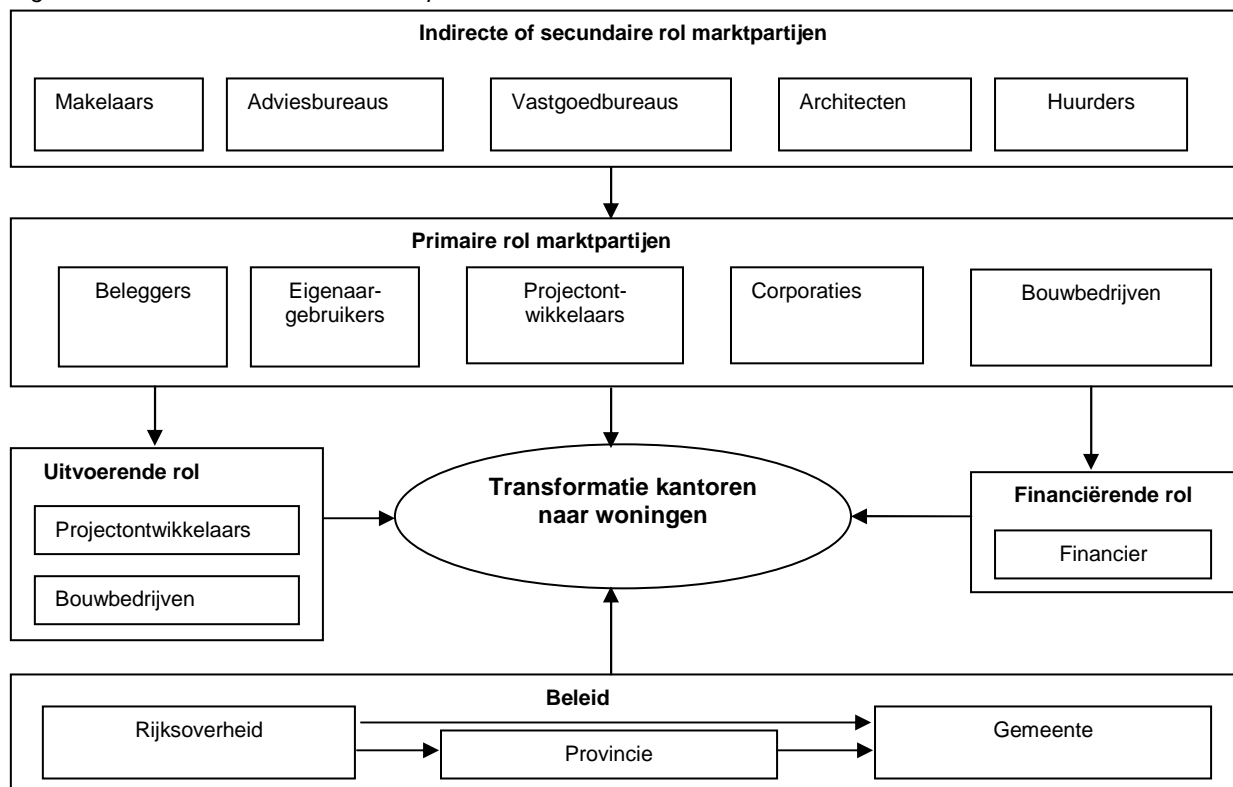
Makelaars, adviesbureaus, vastgoedbeheerders, architecten en huurders van kantoorgebouwen of kantoorruimten spelen een indirecte of secundaire rol in het transformatieproces. Hulsman (1998) geeft aan dat participatie van deze partijen niet strikt noodzakelijk is voor de uitvoering van de transformatie en kenmerkt hun activiteiten als volgend en afhankelijk ten opzichte van actoren die een primaire rol in het proces spelen. Deze actoren staan in het bovenste deel van figuur 2.1 op pagina 21 weergegeven.

Beleid

Gemeenten, provincie en rijksoverheid oefenen op verschillende momenten invloed uit op het transformatieproces. Uit de literatuur komt naar voren dat de overheid belang heeft bij het transformeren van kantoorgebouwen vanuit het oogpunt van de volkshuisvesting, versterking van de binnenstedelijke (inbreiden) en milieu (hergebruik) (Hulsman en Knoop, 1998).

De beschrijving van de verschillende actoren en haar rollen leidt tot figuur 2.1. Figuur 2.1 geeft een goed beeld van de actoren die een rol spelen in het transformatieproces waarin het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen centraal staat.

Figuur 2.1: Actoren in het transformatieproces



Bron: Eigen bewerking op basis van Hulsman en Knoop, 1998 en Twynstra Gudde, 2004

Figuur 2.1 geeft een duidelijk overzicht van de actoren die een rol spelen in het transformatieproces. Uit figuur 2.1 komt naar voren dat projectontwikkelaars en bouwbedrijven onder de primaire en de uitvoerende rol kunnen vallen. Wanneer projectontwikkelaars en bouwbedrijven zelf panden aankopen en vervolgens zelf het transformatieproces in gang zetten, vallen zij onder de primaire rol. Worden projectontwikkelaars en bouwbedrijven door beleggers, eigenaar-gebruikers en corporaties aangetrokken om de daadwerkelijke transformatie te bewerkstelligen dan is de uitvoerende rol van toepassing. Beleggers en eigenaar-gebruikers hebben kantoorgebouwen in hun bezit. Projectontwikkelaars, corporaties en bouwbedrijven kunnen een kantoorgebouw kopen met het doel om in deze gebouwen woningen te realiseren.

§2.4 Markt

Marktpartijen zien wel mogelijkheden in het transformeren van kantoorgebouwen, maar er zijn maar een paar die daadwerkelijk tot transformatie over gaan. Uit de interviewronde van Twynstra Gudde in 2004 komt duidelijk naar voren dat Giesbers-MaasDijken en Stadswonen, in vergelijking met de andere geïnterviewde partijen, ervaring hebben met het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen.

Giesbers-MaasDijken vertelt in de interviewronde dat vijf tot tien procent van hun omzet afkomstig is van het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. "We richten ons dus best op deze, in onze ogen groeimarkt" (Schipper, 2005). Benraad van Stadswonen geeft aan dat zij zo geclusterd mogelijk kopen om meer grip op de openbare ruimten te krijgen. Stadswonen heeft diverse kantoorgebouwen uit de wederopbouwperiode getransformeerd naar woningen. Volgens Benraad is het transformeren van kantoren bij uitstek een taak voor corporaties (Twynstra Gudde, 2004). Dit vanwege het feit dat corporaties het geduld hebben om woningen in waarde te laten groeien. "Veel andere partijen willen meestal direct voldoende rendement behalen en dat is in dit marktsegment niet of nauwelijks te halen" (Twynstra Gudde, 2004). De overige partijen zeggen meer te willen gaan doen aan dit onderwerp, maar het blijft meer bij ideeën en voorstellen zo komt uit het werkdocument van Twynstra Gudde naar voren. Of men daadwerkelijk tot transformatie over zal gaan blijft een vraag.

Wanneer men wel tot transformatie over gaat dan gaat de voorkeur uit naar kantoren die aan het einde van de jaren zestig en in de jaren zeventig zijn gebouwd vanwege de gunstige kolommen. Kantoorgebouwen uit de jaren tachtig worden minder geschikt geacht. Volgens het onderzoek van de SEV (2004) is het moeilijker om kantoorgebouwen te transformeren naar woningen door de constructie en door de eigendomsverhouding dan bijvoorbeeld verpleeghuizen en scholen. De voorkeur van marktpartijen gaat uit naar kantoorgebouwen die in het centrum van de stad of in een mooie woonwijk zijn gelegen. Uit de visie van ontwikkelaars blijkt dat veel van hen geen kansen zien in het transformeren van kantoorgebouwen op bedrijventerreinen. "Bij veel ontwikkelaars vallen bij voorbaat kantoren op bedrijventerreinen af" (Twynstra Gudde, 2004). Welke mening beleggers hanteren ten aanzien van het transformeren van kantoren op bedrijventerreinen komt niet naar voren. Wel wordt aangegeven dat beleggers zich afvragen of locaties waar alleen maar kantoren staan door middel van transformatie een multifunctioneel karakter kunnen krijgen. Sommige terreinen kennen veel verschillende eigenaren.

Toch zijn er heel wat aspecten die moeten veranderen willen marktpartijen over gaan tot het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen zo komt uit de literatuur naar voren. Het eerste dat moet veranderen is dat beleggers af moeten van hun imago-probleem. Woningen zijn minder chique dan kantoren en wonen is in de ogen van de beleggers een totaal andere wereld (Twynstra Gudde, 2004). Beleggers houden liever vast aan hun bezit dan dat zij verlies nemen. Ze geven aan dat zij gestimuleerd moeten worden om leegstaande kantoren af te stoten. De projectontwikkelaars, die door Twynstra Gudde zijn geïnterviewd, vinden dat beleggers serieus moeten nadenken over wat zij met hun leegstaande bezit gaan doen. Wachten op betere tijden is volgens hen niet langer meer een reële optie.

Naast het imago-probleem van beleggers, vormen kosten vaak een belemmering (Schipper, 2005). Projectontwikkelaars moeten vaak forse investeringen doen om het kantoor te kunnen transformeren, omdat de panden vaak te hoog in de boeken staan (Twynstra Gudde, 2004 en Geraedts en Van der Voordt, 2005). Kantoren brengen namelijk meer op dan woningen en een belegger gaat daarom uit van boekwaarde die hij voor de huidige functie kan krijgen en niet voor een kantoorgebouw met een woonfunctie. Uit onderzoek van de SEV (2004) komt naar voren dat het incidenteel gelukt is om een project financieel rond te krijgen. In veel gevallen was het aankoopbedrag te hoog (SEV, 2004). Aangegeven wordt dat dit komt doordat de beleggers de leegstand van de kantoorruimte niet verrekenen in de boekwaarde. Hierdoor wordt de verwervingsprijs te hoog voor een rendabele transformatie tot woonruimte (SEV, 2004). Ook het aanjaagteam jongeren- en studentenhuisvesting van de provincie Utrecht (2005) heeft geconcludeerd dat het transformeren van kantoorgebouwen zich niet laat afdwingen en dat het afhankelijk is van de financiële waarde die aan kantoorgebouwen worden toegekend. Het aanjaagteam heeft twee praktijktoetsen uitgevoerd. Het eerste project kon geen doorgang vinden vanwege de financiële haalbaarheid, terwijl de gemeente en corporatie positief waren over de herbestemming.

De tweede praktijktoets kon financieel wel, maar het ontbrak aan voldoende maatschappelijk draagvlak (Provincie Utrecht, 2005). De marktpartijen zijn van mening dat het BTW tarief te hoog is.

Daarnaast moet er dubbele belasting betaald worden. Ook wordt een financiële vergoeding gemist van de overheden voor het duurzaam materiaalgebruik (Twynstra Gudde, 2004). Ook de door de SEV (2004) ondervraagde deskundigen vragen om verruimde mogelijkheden voor bankgaranties en leningen vanuit de overheid. Als reden hiervoor wordt genoemd dat transformatieprojecten zich pas tijdens de exploitatie terugbetalen en daardoor moet er voorgeïnvesteed worden. Bankgaranties en subsidies kunnen een middel zijn om investeerders over de brug te krijgen (SEV, 2004). Daarnaast wordt vermeld dat de transformatie van kantoorgebouwen aantrekkelijker is te maken door het toekomstige rendement te verhogen, bijvoorbeeld door hogere huuropbrengsten na transformatie en dat het beter is om de taxatiewaarde als marktprijs te hanteren (SEV, 2004). De bedrijfsmakelaar DTZ Zadelhoff pleit voor fiscale en financiële maatregelen. Voor welke maatregelen zij pleit is onduidelijk, maar moeten als doel hebben dat eigenaren en ontwikkelaars gestimuleerd worden hun leegstaande kantoren (te slopen en) een andere bestemming te geven. DTZ geeft dit advies, omdat uit eigen onderzoek naar voren komt dat eind 2004 nog geen 5% van het aanbod (ofwel 225.000 m²) geschikt is voor transformatie (DTZ Zadelhoff, 2006).

Naast het imago-probleem en het kostenaspect wordt als derde de regelgeving genoemd. De regelgeving moet beter op transformatie worden afgestemd, zowel op bestemmingsplanniveau als op het niveau van het Bouwbesluit 2003 (Twynstra Gudde, 2004). Bestemmingsplannen liggen voor tien jaar vast en zijn moeilijk te wijzigen. Gemeenten zijn volgens de marktpartijen vaak wel bereid om tot tijdelijke wijzigingen van vijf jaar over te gaan, maar dat is te kort om te kunnen renderen (Schipper, 2005). De procedures kosten veel tijd. Aangegeven wordt dat de keuze voor monofunctionele gebieden in bestemmingsplannen en het exact vastleggen van waar wat moet komen een slechte keuze is voor transformatie. De marktpartijen zijn van mening dat gemeenten meer vrijheid moeten nemen om van de vigerende regelgeving af te kunnen wijken. Daarnaast zijn de deskundigen, die door de SEV (2004) zijn geïnterviewd, voor uniformering van de bouwregelgeving. Het Bouwbesluit 2003 zorgt voor hoge transformatiekosten, omdat aan de woningen van tegenwoordig hele andere eisen worden gesteld dan aan kantoren uit de vorige eeuw (Schipper, 2005). Daarnaast moet er in het Bouwbesluit 2003 een apart hoofdstuk over transformatie worden bijgevoegd (Twynstra Gudde, 2004). De marktpartijen zijn tevens van mening dat de lokale overheid ontheffingen moet gaan verlenen op regels die in het Bouwbesluit 2003 staan zonder dat de gezondheid en veiligheid van de maatschappij in gevaar komen. Ook moeten gemeenten gaan inzien dat het transformeren van leegstaande kantoren verloedering in de stad kan tegengaan (Twynstra Gudde, 2004). Daarnaast is men van mening dat de lokale gemeenten bij het opzetten van een project betrokken moeten worden. Zij zijn onmisbaar in het transformatieproces. Gemeenten hebben zicht op panden, kunnen partijen (ook vanuit eigen belang) motiveren, hebben via de regelgeving en procedures mogelijkheden tot het verlenen van vrijstellingen en hebben een grote invloed op de technische haalbaarheid van een project (SEV, 2004). Wanneer de lokale overheid niet mee wil werken aan transformatie dan houdt het op (Geraedts en Van der Voordt, 2005). DTZ Zadelhoff (2006) is van mening dat er regels op het gebied van ruimtelijke ordening (bestemmingsplan), nodig zijn om eigenaren en ontwikkelaars te stimuleren hun leegstaande kantoren (te slopen en) een andere bestemming te geven. Onduidelijk is voor welke maatregelen DTZ Zadelhoff pleit.

De vierde verandering waarvoor gepleit wordt is een integrale aanpak. Er wordt nu bijna niet samengewerkt. Architecten, beleggers en gemeenten moeten hun eigen ideeën naar de achtergrond schuiven (Twynstra Gudde, 2004). Een integrale aanpak kan ervoor zorgen dat de partiële deskundigheid wordt opgelost. Een expert op de kantorenmarkt hoeft geen expert op de woningmarkt te zijn of op andere deelmarkten (Geraedts en Van der Voordt, 2005). Als laatste komt naar voren dat er iets moet gebeuren met panden die half leeg staan. Huurders in half leegstaande panden moeten door makelaars gestimuleerd worden om te gaan verhuizen (Twynstra Gudde, 2004).

Op basis van het literatuuronderzoek kan geconcludeerd worden dat de markt aan de ene kant wel positief is, maar dat het daadwerkelijk overgaan tot het transformeren van kantoorgebouwen achterblijft bij het vele "praten". Dit komt ook naar voren uit het feit dat er sinds 1990 4.500 woningen uit transformatie zijn voortgekomen.

Dit komt neer op 250 woningen per jaar (VROM, 2006). Het Ministerie van VROM geeft in haar beleidsbrief van 2005 aan dat gedurende de periode 2005-2010 het transformeren van kantoorgebouwen 25.000 woningen moet opleveren. Dit komt neer op 5.000 woningen per jaar. In de volgende paragraaf wordt inzicht verschaft in het instrumentarium en het beleid van de overheid.

§2.5 Beleid

Het beleid ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen naar wonen kan worden ingedeeld in drie niveaus: rijks-, provinciaal-, en gemeenteniveau. Vooral op rijks- en gemeenteniveau wordt beleid vastgesteld ten aanzien van het onderwerp transformatie (VOGON congres, 2006).

Rijksniveau

Uit de Nota Ruimte komt naar voren dat transformatie goed past in het rijksbeleid dat gericht is op 'krachtige steden'. Gedurende de periode 2005-2010 streeft men op rijksniveau 25.000 woningen na. Deze woningen moeten voortkomen uit kantoorgebouwen die geen woonfunctie hebben (Ministerie van VROM, 2005). Dit streven past in het beleid dat gericht is op het verhogen van de woningproductie. Het aantal van 25.000 woningen is niet veel, maar een goede transformatie kan wel een lokale kwaliteitsimpuls betekenen (VROM, 2006). De rijksoverheid vervult een faciliterende rol in het transformatieproces. Zo is het Bouwbesluit 2003 voor kantoren en woningen op veel punten gelijk geschakeld. Aan het basisniveau van kwaliteit en veiligheid wordt niet getornd (VROM, 2006). "Wel kunnen eisen met betrekking tot bijvoorbeeld de woningindeling flexibel worden gehanteerd. Zo kan de afmeting van ruimtes die net niet aan de norm voldoet toch acceptabel worden, indien de plafondhoogte ruim voldoende is" (VROM, 2006). Het beleid ten aanzien van de woningbouwafspraken is gericht op transformatieprojecten in twintig steden en regio's (VROM, 2006). Sinds 2005 komt deze vorm van woningproductie in aanmerking voor BLS-locatiesubsidies. Volgens de Nota Ruimte moet 40% van de nieuwbouw in stedelijke gebieden verrijzen en daar staat juist veel kantoorruimte leeg. Daarnaast wordt de procedure voor de opstelling of wijziging van bestemmingsplannen in de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening sterk bekort. Daarmee kunnen plannen tot ombouw sneller tot uitvoering worden gebracht en via de omgevingsvergunning en andere maatregelen wordt vaart gemaakt voor deregulering van nieuwbouw en verbouw (VROM, 2006). Volgens Minister Dekker van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is het essentieel dat er naast stimuleringspremies, een betere kennisoverdracht en een actievere opstelling van de particuliere sector moet gaan plaatsvinden. Dekker ziet het transformeren kantoorgebouwen naar woningen positief in en laat de Rijksgebouwendienst uitzoeken of ze nog rijks panden in de aanbidding heeft. De rijksoverheid draagt met de publicatie "Wonen op de zaak" bij aan de uitwisseling van kennis en in de beleidsbrief maakt de minister duidelijk welke instrumenten beschikbaar zijn. Volgens Dekker is er met het genoemde instrumentarium dat zij in haar beleidsbrief noemt zeer veel mogelijk. De minister baseert dit op gerealiseerde projecten.

Provinciaalniveau

Op provinciaalniveau kunnen structuurvisies zicht geven in de plannen die men heeft met een bepaald gebied. Gedacht kan worden aan bedrijventerreinen die naar woon-werkgebieden getransformeerd mogen worden.

Gemeenteniveau

Het zijn vooral de gemeenten die een grote rol in het transformatieproces spelen (Hulsman en Knoop, 1998). In de beleidsbrief van Minister Dekker staat de regelgeving weergegeven die gemeenten kunnen hanteren bij hun beleid op het gebied van het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen (Ministerie van VROM, 2005). Alle regelingen zijn van kracht (Postbus 51, 2006). Op het gebied van transformatie kunnen gemeenten gebruik maken van de volgende regelingen: bouwregelgeving, fiscale stimuleringsmaatregelen, ruimtelijke ordening, stimuleringsmaatregelen en milieuzonering.

Bouwregelgeving

Gemeenten kunnen op grond van de Woningwet het laagst acceptabele niveau van eisen aanhouden op het gebied van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid voor herbestemmingsprojecten (Ministerie van VROM, 2005). Dit komt doordat de bouwregelgeving onderscheid maakt in nieuwbouw en bestaande bouw (Ministerie van VROM, 2005). De eisen zijn in het Bouwbesluit vastgelegd. Wanneer er functieverandering in het gebouw plaatsvindt, dan moet er eerst getoetst worden aan het Bouwbesluit voor bestaande bouw (Banning Advocaten, 2006). Vervolgens moeten alle verplichte en vrijwillige wijzigingen aan het pand in beginsel voldoen aan de nieuwbouweisen voor woningen als men deze functie in een kantoorgebouw wil gaan realiseren. In het Bouwbesluit 2003 worden een aantal functiecategorieën genoemd met ieder hun eigen voorschriften. Een gebouw met meer functies moet per functie aan de eisen van zijn eigen categorie voldoen. De gemeente heeft de bevoegdheid om op bepaalde punten vrijstellingen te verlenen. Doorgaans zijn het vrijstellingen die betrekking hebben op het voldoen aan het niveau van bestaande bouw (Banning Advocaten, 2006). Uit eerder af te leiden bouwvergunningen kunnen ontheffingen worden verleend (Banning Advocaten, 2006). Gemeenten hebben daarnaast de mogelijkheid om ontheffing te verlenen ten aanzien van nieuwbouweisen, tot in het Bouwbesluit 2003 aangegeven ontheffingsniveau (Ministerie van VROM, 2005). Voor een verbouwing waarvoor geen bouwvergunning noodzakelijk is hoeft de eigenaar geen ontheffing van het nieuwbouwniveau aan te vragen. Naast het Bouwbesluit moet er rekening worden gehouden met de lokale regelgeving, zoals de gemeentelijke bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en regels op het gebied van brandveiligheid (Banning Advocaten, 2006).

Fiscale stimuleringsmaatregelen

Volgens minister Dekker kan van de volgende fiscale maatregelen gebruik worden gemaakt:

- Vrijstelling van overdrachtsbelasting. Wanneer wijkontwikkelingsmaatschappijen vastgoed inbrengen kunnen zij een vrijstelling van overdrachtsbelasting kunnen krijgen. Het plan om kantoren te verbouwen moet dan wel onderdeel uitmaken van een door de gemeenteraad goedgekeurd herstructureringsplan.
- Milieu-investeringsaftrek. Buiten de overdrachtsbelasting kunnen investeringen in duurzame goederen, onder andere in gebouwen, in aanmerking komen voor een milieu-investeringsaftrek. Deze is van toepassing indien de betreffende investeringen een bovengemiddeld kwaliteitsniveau hebben. Voor de meer-investering kan de ondernemer een aftrek krijgen op zijn inkomsten-en/of vennootschapsbelasting.
- "Groen beleggen". Ondernemers kunnen wanneer zij duurzame investeringen doen in bijvoorbeeld woningbouwprojecten, in aanmerking komen voor laagrentende leningen in het kader van 'groen beleggen'. De participerende banken worden via het 'groene sparen' fiscaal gefaciliteerd.
- 6% BTW regeling in plaats van 19% BTW. Dit geldt voor bepaalde werkzaamheden (bijvoorbeeld stuc- en schilderwerk) in gebouwen ouder dan 15 jaar. Het betreft een tijdelijke stimuleringsregeling die gericht is op het voortbrengen van arbeidsplaatsen in een aantal arbeidsintensieve sectoren.

Ruimtelijke ordening: bestemmingswijziging

Het transformeren van kantoren naar woningen gaat niet zomaar. Een bestemmingswijziging in het vigerende bestemmingsplan op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) is noodzakelijk. Er kan gekozen worden uit tijdelijke of permanente herbestemming (Ministerie van VROM, 2005).

In dit onderzoek wordt uitgegaan van permanente herbestemming en wordt tijdelijke herbestemming buiten beschouwing gelaten. Permanente herbestemming kan op grond van artikel 19 WRO (wordt vervangen door het Projectbesluit) worden gerealiseerd. Vervolgens kan opstelling of herziening van het bestemmingsplan plaatsvinden. De verwachting is dat het wijzigen en opstellen van de bestemmingsplannen straks sneller en efficiënter zal gaan plaatsvinden door het Projectbesluit.

Gemeenten kunnen het transformeren van kantoren ook zèlf stimuleren door hun plannen te voorzien van flexibele bestemmingen. Een werkbestemming kan zonder planwijziging in wonen worden omgezet. Deze dubbele bestemmingen blijven onder de nieuwe WRO ook van toepassing (Ministerie van VROM, 2005).

Stimuleringsmaatregelen

Uit de beleidsbrief van minister Dekker komen de volgende stimuleringsmaatregelen naar voren:

- Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS). Gemeenten die in de stedelijke regio's en onder de Woningbouwafspraken vallen worden gestimuleerd om het transformeren van kantoren naar woningen te bevorderen. Woningen die uit transformatie voortkomen, komen in aanmerking voor uitkeringen op grond van het BLS.
- Extra BLS premie van €1.600,00 per woning. Deze premie is van toepassing wanneer er een bovengemiddeld aandeel eigenbouw in de productie wordt bereikt. Als voorbeeld kan de ombouw van de voormalige HBS in Den Haag worden genoemd. Dit project is omgebouwd tot een woonwerk-complex door de bewoners van het voormalige (nu gesloopte) belastingkantoor.
- BLS-bijdragen en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV). Gemeenten kunnen vanuit deze budgetten transformatieprojecten steunen.
- Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn). Gemeenten hebben de mogelijkheid om laagrentende leningen aan te gaan uit de middelen van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland voor het stimuleren van transformatieprojecten.
- IPSV is omgezet in Impulsbudget. Het impulsbudget is gericht op het bereiken van versnelling en het wegnemen van knelpunten bij de herstructurering van de 56 prioriteitswijken. Transformatieprojecten in deze wijken kunnen in aanmerking komen voor de stimuleringspremie.

Milieuzonering

Gemeenten passen milieuzonering toe, omdat zij milieuoverlast voor milieugevoelige functies willen voorkomen. De lokale overheid verdeelt een terrein in een aantal zones en moet dit aangegeven op de bestemmingsplankaart. Op basis van de bedrijvenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) kan zonering plaatsvinden. In de lijst worden de milieubelastende aspecten (geur, stof, geluid en gevaar) per bedrijfstype en de minimaal aan te houden afstanden vanuit de bewoonde omgeving weergegeven. In tabel 2.1 op pagina 27 staan de richtlijnen weergegeven. Milieuzonering kan grote gevolgen hebben voor de mogelijkheid om de functie wonen met werken te mengen (Louw et al, 2004). Kantoren vallen over het algemeen in milieucategorie 1 of 2 en kunnen getransformeerd worden naar woningen (Kersten, 2006). Wanneer een kantoorgebouw naast een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger staat, is het voor een gemeente moeilijk op grond van de Wet Ruimtelijke Ordening transformatie naar wonen toe te staan. Hoe ver een gemeente hierin kan gaan is onduidelijk. Goedkeuring van de provincie is noodzakelijk (Kersten, 2006). Via de Interim-wet stad-en-milieubenadering kan de lokale overheid van de richtlijnen van de VNG af wijken. De gemeente Den Haag zoekt op basis van de hiervoor genoemde wet de grenzen op. Een mogelijke oplossing is dat vanaf de eerste verdieping gewoond mag worden, wanneer op de begane grond lichte bedrijfsfuncties worden gevestigd (Kersten, 2006).

Tabel 2.1: De door de VNG aanbevolen inrichting

Milieucategorie	Minimale afstand tot woning conform Advies VNG	Voorbeelden
1	0-10	Zakelijke dienstverlening, telecommunicatiebedrijven, detailhandel
2	30	Sauna, amusementshal, theater, groothandel in levenswaren
3	50-100	Groothandel in metaal en bouwmaterialen, APK Keuringsstation
4	200-300	Bierbrouwerij, vervaardiging voedingsmiddelen, metaalbewerking
5	500-100	Suikerfabrieken, lampenfabrieken, aardappelproductenfabrieken
6	1500 meter	Verwerking radioactief afval, steenkoolverwerkende industrie

Bron: Louw et al, 2004 en de gemeente Den Haag, 2005

Aangezien gemeenten een belangrijke rol in het transformatieproces spelen is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in hun mening ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen. Uit de literatuur komt dit niet naar voren. Daarom is er telefonisch contact geweest met een paar gemeenten zoals de gemeenten Delft, Den Haag en Rijswijk. De gemeenten geven aan dat zij positief tegenover het transformeren van kantoorgebouwen staan, maar dit wel aan de marktpartijen overlaten.

§2.6 Samenvatting/conclusie

Om tot transformatie van kantoorgebouwen over te gaan kunnen verschillende aanleidingen worden genoemd. Het verschuiven van de bouwproductie, het slopen van kantoorgebouwen wordt bemoeilijkt, een overaanbod van kantoorgebouwen en in onbruik raken van gebouwen, besparen van materiaal en leegstand brengt verloedering en onveiligheid met zich mee.

Transformatie kent een aantal voordelen ten opzichte van sloop en nieuwbouw. De voordelen zijn:

- Kantoren die lang leeg staan kunnen vaak voordelig worden aangekocht.
- Het milieu wordt zoveel mogelijk gespaard.
- De te doorlopen procedures bij transformatie zijn beperkt of vervallen.
- De ontwikkelingstijd is korter.
- De identiteit van de omgeving kan behouden blijven wanneer de gevel van een kantoorgebouw blijft gehandhaafd.
- Een kantoorgebouw kan door verbouw een nieuwe uitstraling krijgen en daardoor een eigen identiteit.
- Een oplossing bieden voor het tekort aan nieuwbouwgronden voor woningen.

Naast de vele voordelen kent transformatie ook enkele nadelen. De nadelen zijn:

- Transformatie kost tijd. Dit resulteert in vertraging van de beschikbaarheid van de ruimte, waardoor inkomsten mis kunnen worden gelopen.
- Transformatie is op de korte termijn de meest kostbare optie.

Bij het transformatieproces van kantoren zijn actoren op verschillende manieren bij het proces betrokken. De actoren zijn: beleggers, eigenaar-gebruikers, overheid (als eigenaar), projectontwikkelaars, financiers, makelaars, adviesbureaus, vastgoedbeheerders, architecten, huurders van kantoorgebouwen of kantoorruimten en gemeenten, provincies en rijksoverheid, corporaties en bouwbedrijven.

Uit het marktperspectief komt naar voren dat marktpartijen kantoren, die aan het einde van de jaren zestig en in de jaren zeventig zijn gebouwd, geschikter achten dan kantoorgebouwen die in de jaren tachtig zijn gebouwd. Dit komt door de kolommen. De voorkeur gaat uit naar kantoorgebouwen die zich in het centrum van de stad of in een mooie woonwijk bevinden.

Bedrijventerreinen als locatie worden als niet aantrekkelijk beschouwd. Marktpartijen willen wel tot het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen overgaan, maar zijn hier wel terughoudend in. Angst speelt hierin een grote rol. Men is van mening dat er eerst veranderingen moeten gaan plaatsvinden om het aantal van 5.000 woningen te kunnen halen. De veranderingen die moeten plaatsvinden staan in tabel 2.2 weergegeven.

Tabel 2.2: Veranderingen volgens marktpartijen en wetenschap

Onderwerp	Wat er moet gaan veranderen
Beeld	-Imago-probleem beleggers (Twynstra Gudde, 2004)
Kosten	-Kantoorpanden staan te hoog in de boeken (Twynstra Gudde, 2004, SEV,2004, Geraedts en Van der Voordt, 2005) - Betalen dubbele belasting moet voorkomen worden (Twynstra Gudde, 2004) -BTW tarief moet worden verlaagd (Twynstra Gudde, 2004) -Bouwbesluit zorgt voor hoge kosten (Twynstra Gudde, 2004) -Veel transformatieprojecten betalen zich pas terug tijdens de exploitatie en daardoor moet er voorgeïnvesteerd worden. De overheid moet daarom bankgaranties en leningen verstrekken (SEV, 2004) -Het aankoopbedrag van een kantoorgebouw is vaak te hoog en moet naar beneden (SEV, 2004, Provincie Utrecht, 2005) - Fiscale en financiële maatregelen die eigenaren en ontwikkelaars stimuleren om tot transformatie of sloop over te gaan (DTZ Zadelhoff, 2006)
Regelgeving	-Procedures kosten veel tijd (Twynstra Gudde, 2004) -In het Bouwbesluit moet een extra hoofdstuk worden toegevoegd voor transformatie (Twynstra Gudde, 2004) -Monofunctionele gebieden moeten voorkomen worden (Twynstra Gudde, 2004) -Eigendomsverhoudingen maken het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen moeilijker, dit in tegenstelling tot verpleeghuizen, scholen (SEV, 2004) -Gemeenten mee zien te krijgen in het transformatieproces (SEV, 2004, Geraedts en Van der Voordt, 2005) -Stimulerende maatregelen op het gebied van ruimtelijke ordening ten aanzien van transformatie of sloop (DTZ Zadelhoff, 2006)
Samenwerken	Zorgen voor een betere samenwerking tussen partijen (Twynstra Gudde, 2004)
Overig	Half lege kantoorgebouwen moeten worden voorkomen (Twynstra Gudde, 2004) Partiele deskundigheid (Geraedts en Van der Voordt, 2005)

Bron: Eigen bewerking op basis van Twynstra Gudde, 2004, SEV, 2004, Provincie Utrecht, 2005, DTZ Zadelhoff, 2006, Geraedts en Van der Voordt,2005

Het beleid ten aanzien van transformatie wordt vooral op rijks- en gemeenteniveau vastgesteld. Vooral de lokale overheid speelt een grote rol in het transformatieproces. De overheid, met Minister Dekker als vertegenwoordiger van het transformatiebeleid, is van mening dat er met het bestaande instrumentarium zeer veel mogelijk is. Gemeenten kunnen gebruik maken van fiscale stimuleringsmaatregelen, bouwregelgeving, ruimtelijke ordening in de vorm van bestemmingswijzigingen en stimuleringspremies. Daarnaast hanteert de minister het standpunt dat er naast de stimuleringspremies, een betere kennisoverdracht en een actievere opstelling van de particuliere sector noodzakelijk is. Opvallend is dat het beleid grotendeels op pandniveau en op kantoorgebouwen die in woongebieden staan is gericht. Dit komt vooral naar voren uit het document "Wonen op de zaak". Van een gebiedsgerichte aanpak en kantoorgebouwen op bedrijventerreinen wordt niet gesproken. Dekker ziet het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen positief in en laat de Rijksgebouwendienst uitzoeken of ze nog rijks panden in de aanbidding heeft. De gemeenten Delft, Den Haag en Rijswijk staan net als de minister positief tegenover transformatie, maar laten het transformeren wel aan marktpartijen over. Geconcludeerd kan worden dat de overheid een faciliterende rol in het transformatieproces speelt.

Hoofdstuk 3 Transformatiegeschiktheid

§3.1 Inleiding

Uit hoofdstuk 2 komt naar voren dat het transformeren van kantoorgebouwen naar wonen niet vanzelf gaat. Daarom zijn er methodieken ontwikkeld om snel te kunnen beoordelen of bijvoorbeeld een kantoorgebouw in aanmerking komt voor transformatie. Er zijn drie bestaande methodieken en deze worden in dit hoofdstuk besproken. Het hoofdstuk sluit af met een theoretisch model dat gebaseerd is op drie geanalyseerde transformatiemethodieken.

§3.2 Transformatiemethodieken

De eerste methodiek is de Transformatiemeter en is ontwikkeld door Geraedts en Van der Voordt (2002). Het meetinstrument is gericht op de transformatiepotentie van kantoren naar woningen. Door het toepassen van deze methodiek wordt inzicht verkregen in de marktvrage, de doelgroepen met haar woonwensen en de match tussen voorraad- en gebouwniveau kan in kaart worden gebracht. Het uiteindelijke doel van de Transformatiemeter is een gedetailleerd beeld te geven van de transformatiepotentie van een gebouw voor een bepaalde doelgroep. Geraedts en Van der Voordt (2002) geven aan dat de Transformatiemeter in de vroege planfase van een transformatieproces moet worden ingezet (vanaf het allereerste initiatief tot en met de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek). Met behulp van deze methodiek kan een beslissing worden genomen om wel of niet door te gaan met het ontwikkelingstraject. De Transformatiemeter bestaat uit een aantal checklisten waarmee in verschillende stappen, van globaal naar specifiek, het aanbod aan kantoorgebouwen kan worden beoordeeld op de transformatiepotentie naar woningen. De vier stappen worden weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1: De verschillende stappen van de Transformatiemeter

Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Gebied	Inzicht waar leegstaande kantoren staan
Stap 1	Beoordeling marktaanbod met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor onderzoek
Stap 2	Beoordeling marktaanbod met graduele criteria	Locatie Gebouw	Gradueel oordeel over de transformatiepotentie van gebouw
Stap 3	Bepaling van de transformatieklasse	Gebouw	Transformatieklasse van kantoorgebouw
Stap 4	Gedetailleerde beoordeling gebouwen	Locatie Gebouw	Gedetailleerd oordeel over de transformatiepotentie van gebouw

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

Uit tabel 3.1 komt naar voren dat Geraedts en Van der Voordt onderscheidt maken in gebieds-, locatie- en gebouwniveau. Bij elke stap horen één of meerdere checklisten. Voor een uitgebreid overzicht van de checklisten wordt verwezen naar bijlage I. Voordat er met stap 1 van de Transformatiemeter wordt begonnen, moet er eerst een analyse plaatsvinden om inzicht te krijgen in het aanbod van langdurig leegstaande kantoorgebouwen of kantoorgebouwen die binnenkort leeg komen te staan (Stap 0 in tabel 3.1). Geraedts en Van der Voordt (2002) geven aan dat dit door zowel literatuuronderzoek (rapportages van makelaarsvereniging), als door onderzoek ter plaatse kan gebeuren. Stap 1 kan als een snelle quickscan worden beschouwd, omdat het een weinig arbeids- en informatie-intensieve scan is. De scan bestaat uit vijf vetocriteria. Het eerste vetocriterium gaat in op de stedelijke ligging van het kantoorgebouw.

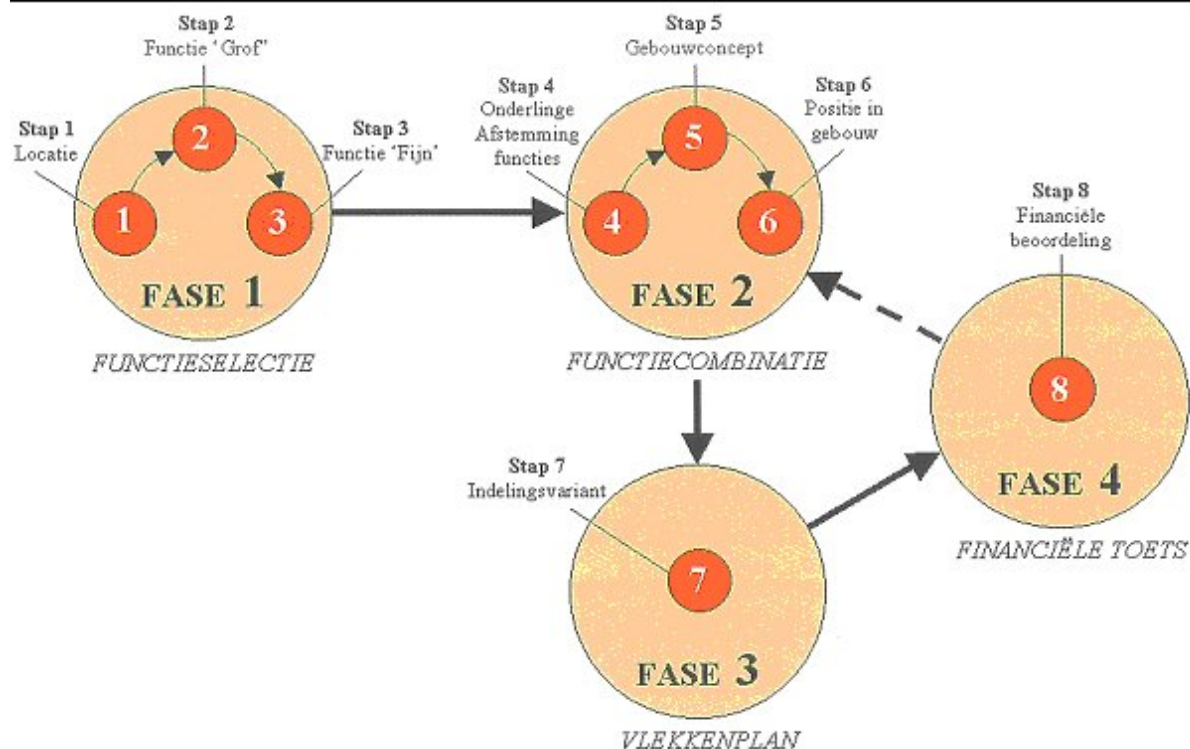
De overige vier vetocriteria hebben betrekking op het kantoorgebouw zelf, waarbij ingegaan wordt op het bouwjaar, de leegstand, de afmetingen van het casco en tot slot de capaciteit in nieuwe wooneenheden die gerealiseerd kunnen worden. Geraedts en Van der Voordt (2002) geven aan dat een vetocriterium inhoudt, dat wanneer aan één van de betreffende criteria met het antwoord ja wordt beoordeeld, verder onderzoek niet meer nodig is. Het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen is dan niet haalbaar. Wanneer de vijf vetocriteria het oordeel nee krijgen, is het resultaat van stap 1 dat er verder mag worden gegaan met stap 2. Dit stadium houdt in dat door het toepassen van een meer gedetailleerde scan aan de hand van zogenaamde graduele criteria een nauwkeuriger beeld kan gaan ontstaan van de daadwerkelijke transformatiemogelijkheden van een kantoorpand. Met graduele criteria wordt bedoeld, dat de afzonderlijke beoordeling van een criterium niet leidt tot goed- of afkeuring van een pand, maar dat het totaal aan criteria een gradueel beeld geeft van de transformatiepotentie van een gebouw. Op locatieniveau zijn er zes graduele criteria te onderscheiden, namelijk het grondeigendom, leegstandsperiode, de representativiteit, de afstand tot en de kwaliteit van de voorzieningen in de buurt, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en auto en parkeervoorzieningen. Naast de graduele criteria op locatieniveau, kent de Transformatiemeter ook graduele criteria op gebouwniveau. Dit zijn representativiteit, uitbreidbaarheid, draagconstructie (wanden, kolommen en vloeren), gevel, ontsluitingsmogelijkheden (entree/liften/trappen) en de aanwezigheid van installaties in het gebouw. Daarnaast wordt er gekeken naar de milieuaspecten zoals geluidbelasting, geluidisolatie van de vloeren, bezonningsmogelijkheden, warmte-isolatie gevels en dak en de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Na de graduele transformatiebeoordeling van de locatie en het gebouw kan worden bepaald in welke transformatieklasse het betreffende gebouw valt. De transformatieklasse wordt gebaseerd op het aantal positieve antwoorden ten opzichte van het aantal negatieve antwoorden op de verschillende criteria. Bij transformatieklasse 1 is een gebouw in potentie zeer goed transformeerbaar naar woningen, omdat dan 20% van de criteria een negatieve beoordeling krijgt. Bij transformatieklasse 5 is een gebouw niet transformeerbaar, omdat dan meer dan 80% van de betreffende oordelen negatief is. Het uitwerken van een transformatieplan van een kantoorgebouw naar wonen heeft bij deze maximale score geen zin. Tot slot kan op gedetailleerd niveau een beoordeling plaatsvinden van de transformatiepotentie van het betreffende kantoorgebouw.

Vanuit de Technische Universiteit Delft is het instrument in diverse afstudeerprojecten onderzocht en toegepast bij verschillende panden. Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat het onderscheid in vetocriteria en graduele criteria goed werkt, maar dat de oorspronkelijke set criteria te streng waren (Geraedts en Van der Voordt, 2005). Uit onderzoek van De Vrij (2004) komt naar voren dat bij toepassing van de vetocriteria van de Transformatiemeter er teveel panden zijn afgevallen. Er zijn panden die in de praktijk met succes zijn getransformeerd naar woningen. Het criterium leegstandsduur en het minimale omvang hebben voor een aantal onterechte veto's gezorgd zo komt naar voren uit het onderzoek van De Vrij (2004). Uit de analyses van De Vrij komt ook naar voren dat de omvang van een project invloed heeft op de financieel-economische haalbaarheid. Voor kleine projecten kan de financiële haalbaarheid moeilijk zijn, vooral als er veel moet worden aangepast zoals installaties (De Vrij, 2004). Een andere conclusie was dat de verwervingskosten en transformatiekosten in de Transformatiemeter onbelicht zijn en dit geldt ook voor de kosten en opbrengsten in de exploitatiefasen (Geraedts en Van der Voordt, 2005). Daarom hebben Smid (2003), Machielsen en Sprakel (2006) onderzoek verricht naar het kostenaspect van het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. Uit het onderzoek van Smid komt naar voren wat de financiële consequenties van de gevolgde aanpak zijn van een viertal geanalyseerde transformatieprojecten. Geraedts en Van der Voordt (2005) geven aan dat Machielsen de kasstromen van consolideren met de kasstromen van transformeren heeft vergeleken. Sprakel (2006) heeft een model opgesteld die de financiële haalbaarheid van transformatie meetbaar maakt.

De gekapitaliseerde huurwaarde van een kantoorpand is vergeleken met de residuele waarde welke bij transformatie van een kantoorgebouw over zou blijven na de kosten van de opbrengsten te hebben afgetrokken.

De tweede methodiek is de Herbestemmingswijzer en is ontwikkeld door Hek et al (2004). Deze methode geeft inzicht in de mogelijkheden van herbestemming van een gebouw en kan worden toegepast bij kantoorgebouwen, scholen, kerken en andere panden. De methodiek kan volgens Hek et al (2004) voor verschillende doeleinden worden gebruikt zoals het bepalen van de functie van een gebouw, het bepalen van de taxatiewaarde en met behulp van de methodiek kunnen concepten worden beoordeeld. De Herbestemmingswijzer kan door eigenaar/gebruikers, projectontwikkelaars, woningbouwcorporaties, makelaars, architecten, beleggers, overheden, gemeenten en overige actoren (adviesbureaus, vastgoedbeheerders en huurders die actief zijn op de vastgoedmarkt) gebruikt worden (Hek et al, 2004). Met behulp van de Herbestemmingswijzer kan er in het vroegste stadium met globale kennis van het gebouw en de locatie een nieuwe en onderbouwde invulling worden gevonden. De Herbestemmingswijzer is gericht op functiemenging en geeft een overzicht van hoe van grof naar fijn een nieuwe invulling aan een gebouw kan worden gegeven. De methodiek bestaat uit vier verschillende fasen en deze stadia zijn opgesplitst in acht stappen. Figuur 3.1 geeft de verschillende fasen en stappen overzichtelijk weer.

Figuur 3.1: Fasen Herbestemmingswijzer



Bron: Hek et al, 2004

De verschillende fasen die in figuur 3.1 staan weergegeven, kunnen als losse onderdelen worden beschouwd, die afhankelijk van de vraag ingezet kunnen worden (Hek et al, 2004). Wanneer uit fase 1 één geschikte functie naar voren komt, kan fase 2 overgeslagen worden (Hek et al, 2004). Er hoeft dan niet naar functiecombinaties gekeken te worden. Wanneer een opdrachtgever alleen een overzicht van mogelijk toekomstige functies wil hebben, hoeft alleen fase 1 ingezet te worden. Door de mogelijkheid verschillende fasen los van elkaar te gebruiken, is de methodiek voor iedere situatie specifiek te maken geven Hek et al (2004) in de Herbestemmingswijzer aan.

De eerste fase heeft als doel de meest geschikte functies stapsgewijs te selecteren. Deze selectie vindt plaats op basis van gegevens van het gebouw en de locatie. Aangegeven wordt dat met behulp van een groslijst, waarop alle mogelijke functies staan aangegeven, een selectie op een transparante manier kan plaats vinden. Hek et al (2004) geven aan dat de geselecteerde functies uit fase 1 afgestemd en gecombineerd moeten worden met fase 2. Vanuit deze functiecombinatie kan een concept ontwikkeld worden waarbij de grootte, de onderlinge relaties en de positionering in het gebouw bepaald kunnen worden. In fase 3 wordt functioneel onderzoek verricht naar verschillende indelingsvarianten. Het doel van deze fase is dat er een vlekkenplan gaat ontstaan. Uit de Herbestemmingswijzer komt naar voren dat in fase 4 een financiële beoordeling plaats moet vinden. Als blijkt dat het onderzochte concept financieel niet haalbaar is, kan in de methodiek één of meerdere stappen teruggaan worden om een ander concept te creëren en dit vervolgens weer financieel te toetsen (Hek et al, 2004). Voor een overzicht van de Herbestemmingswijzer wordt verwezen naar bijlage II. In de Herbestemmingwijzer wordt aangegeven dat op basis van deze methodiek een goede match tussen vraag en aanbod van onroerend goed gemaakt kan worden.

De derde methodiek is de Quickscan hergebruik gebouwen en wordt ook wel ABT-quickscan genoemd. De quickscan is door ABT adviseurs in bouwtechniek ontwikkeld. Het doel van deze methodiek is om snel antwoord te kunnen geven op de vraag wat er kan en wat het kost. De quickscan is een instrument dat in een vroeg stadium moet worden toegepast om te kunnen beoordelen of een bestaand gebouw in aanmerking kan komen voor transformatie (ABT adviseurs in bouwtechniek, 2006). ABT adviseurs in bouwtechniek gebruiken naast de quickscan ook hun kennis en ervaringen om te kunnen beoordelen wat er kan en wat het kost (ABT adviseurs in bouwtechniek, 2006). "De kunst is dus om zoveel mogelijk 'complicaties' in kaart te brengen en hiervoor 'middelen' te reserveren" geven Klerkx en Hofman van ABT adviseurs in bouwtechniek aan.

De ABT-quickscan bestaat uit drie stappen: inspecteren, controleren en waarderen. Met behulp van de methodiek worden de vijf onderdelen van een gebouw zoals de draagconstructie, gebouwschil, toegangen, inbouw, installaties- en de locatie beoordeeld op drie aspecten: conditie, regelgeving en kwaliteit. De vijf onderdelen en de drie aspecten van de ABT-quickscan worden in bijlage III weergegeven. In de quickscan wordt weergegeven dat tijdens het onderzoek van een gebouw de technische staat van het gebouw en de locatie in woord en beeld worden vastgelegd. Wanneer er gebreken zijn en noodzakelijke ingrepen of aanpassingen moeten plaatsvinden dan worden zij meegewogen. In de methodiek wordt aangegeven dat de Conditiemeting, die door de Rijksgebouwendienst is gedefinieerd, hierbij wordt gehanteerd. ABT adviseurs in bouwtechniek toetsen de gebouwcomponenten en het gebouw aan het Bouwbesluit, bestemmingsplan en in de plaatselijke regelgeving. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid, brandwerendheid, duurzaamheid en trillingen. In de ABT-quickscan wordt ook vermeld dat er naast de technische staat van een gebouw ook de kwaliteit een rol speelt. Functionaliteit, flexibiliteit en aanpasbaarheid worden aangedragen in het kader van hergebruik. Daarnaast wordt aangegeven dat de architectonische kwaliteit, cultuurhistorische waarde en de emotie van een gebouw ook in de quickscan worden gewaardeerd. Wanneer de conditie van het gebouw, de regelgeving en de kwaliteit bekend zijn, kijkt de quickscan voor welke functies het gebouw wel of juist niet geschikt is. Direct daaraan koppelt de methodiek een raming van zowel de bouw- als de investeringskosten. De ABT-quickscan geeft aan dat zij tien verschillende gebruikersfuncties hanteert. Per functie wordt de geschiktheid van een gebouw aangegeven: 1 is uitstekend geschikt, 5 is slecht geschikt. De methodiek geeft aan dat regelgeving ervoor kan zorgen dat een bepaalde functie niet mogelijk is. Wanneer dit het geval is, worden de conditie en kwaliteit van het gebouw niet verder beoordeeld. De quickscan geeft aan dat het mogelijk is om het gebouw op zijn geschiktheid voor een specifieke functie te laten onderzoeken. Wat betreft de kosten wordt in de methodiek aangegeven dat de bouwkosten en de investeringskosten worden geschat. In deze kosten worden de noodzakelijke (herstel)kosten meegenomen en de ambities van de opdrachtgever op het gebied van architectuur, duurzaamheid en comfort.

De kosten worden alleen geraamd voor functies die mogelijk zijn volgens de regelgeving. Ook als het technisch en regeltechnisch haalbaar is, kunnen de investeringskosten zo hoog zijn, dat sloop alsnog de beste oplossing is (ABT adviseurs in bouwtechniek).

De quickscan is ontwikkeld voor iedereen die zich bezighoudt met het ontwikkelen, ontwerpen en beheren van vastgoed. Hierbij kan gedacht worden aan beleggers, ontwikkelaars en gemeenten (ABT adviseurs in bouwtechniek). Volgens Klerkx en Hofmans (ABT adviseurs in bouwtechniek, 2006) is de quickscan compleet. Aangegeven wordt dat de benadering in eerste instantie uit gaat van de techniek van het gebouw (ABT adviseurs in bouwtechniek, 2006). "Maar we beseffen dat de stedenbouwkundige context en marktontwikkelingen zeer belangrijk en misschien nog wel veel belangrijker zijn" geven Klerkx en Hofmans aan.

Tabel 3.2: Overzicht gebruiksfuncties en toepasbaarheid methodieken

Methodiek	Geschied voor gebruiksfunctie:	Toepasbaar bij:
Transformatiemeter	Functie wonen	Leegstaande kantoorgebouwen
Herbestemmingswijzer	Functiemenging of één specifieke functie	Leegstaande gebouwen
ABT-quickscan	Functiemenging of één specifieke functie	Leegstaande gebouwen

Bron: Eigen bewerking op basis van Geraedts en Van der Voordt (2002), Hek (2004) en ABT adviseurs in bouwtechniek

Uit tabel 3.2 kan worden afgeleid dat de Transformatiemeter zich van de Herbestemmingswijzer en de ABT-quickscan onderscheidt op twee gebieden. De Transformatiemeter richt zich alleen op de functie wonen en op kantoorgebouwen. De overige twee methodieken kunnen worden toegepast op alle soorten gebouwen, waarbij gedacht kan worden aan scholen, fabrieken en kerken. Een ander opvallend verschil is dat de Herbestemmingswijzer en de ABT-quickscan kunnen worden gebruikt om na te gaan welke verschillende functies gezamenlijk in een gebouw kunnen worden ondergebracht.

§3.3 Haalbaarheidscriteria

De criteria voor het transformeren van een kantoorgebouw naar wonen op een bedrijventerrein worden gebaseerd op de methodieken die in paragraaf 3.2 zijn beschreven. Op basis van deze paragraaf kan inzichtelijk worden gemaakt welke haalbaarheidscriteria er per methodiek worden gehanteerd.

De Transformatiemeter hanteert globaal genomen twee haalbaarheidscriteria, namelijk criteria gericht op de locatie en op het kantoorgebouw. In de Herbestemmingswijzer daarentegen worden vier criteria genoemd. De criteria zijn gericht op de financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid. De ABT-quickscan beoordeelt aan de hand van condities, kwaliteit, regelgeving en kosten een gebouw en haar locatie. Een overzicht van de haalbaarheidscriteria die per methodiek worden gehanteerd, staan overzichtelijk weergegeven in tabel 3.3 op pagina 34.

Tabel 3.3: Haalbaarheidscriteria per methodiek met bijbehorende aspecten

Transformatiemeter	Herbestemmingswijzer	ABT-quickscan
<p><i>Locatie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grondeigendom - Leegstandsperiode - Representativiteit (ligging, andere gebouwen, omgeving, buurtgroen, reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme, groen, gevaar, stank- of geluidsoverlast - Voorzieningen (afstand/kwaliteit) - Bereikbaarheid auto/openbaar vervoer) - Parkeren 	<p><i>Financieel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwkosten - Exploitatiekosten - Huuropbrengsten 	<p><i>Conditie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draagconstructie (beton, hout, staal, fundering) - Gebouwschil (verticaal, horizontaal) - Toegangen (trappen en hellingen, balustrades en leuning) - Inbouw (horizontaal, verticaal) - Installaties E installatie, W installatie) - Locatie (geografische ligging, bruikbaarheid, voorzieningen, parkeren)
<p><i>Gebouw:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Representativiteit (herkenbaarheid, eigen woonidentiteit realiseren, achterstallig onderhoud, verpaupering, uitzicht) Uitbreidbaarheid (horizontaal, verticaal, kelder onder) - Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren) - Gevel - Ontsluiting (entree/liften/trappen) - Installaties - Milieu (licht, lucht, geluid, schadelijke materialen) 	<p><i>Technisch:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwkundige staat gebouw - Vloerbelasting - Bestaande installaties 	<p><i>Kwaliteit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draagconstructie (aanpasbaarheid, flexibiliteit) - Gebouwschil (verbijzondering, flexibiliteit, aanpasbaarheid) - Toegangen (aanpasbaarheid, flexibiliteit) - Inbouw (verbijzondering, flexibiliteit, aanpasbaarheid) - Installaties (verbijzondering, capaciteit, accumulerend vermogen) - Locatie (verbijzondering)
	<p><i>Maatschappelijk:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verwachte verblijfsduur functie - Buurtgebruik - Aanwezigheid soortgelijke functies 	<p><i>Regelgeving:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Draagconstructie (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu) - Gebouwschil (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu) - Toegangen (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu) - Inbouw (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu) - Installaties (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid, milieu) - Locatie (bestemmingsplan, omgevingsinvloeden, milieu)
	<p><i>Procedureel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Weerstand bewoners - Bestemmingsplan - Bouw- en regelgeving 	<p><i>Financieel:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Kosten hergebruik functie - Kosten sloop- en nieuwbouw

Bron: Eigen bewerking op basis van Geraedts en Van der Voordt (2002), Hek et al, 2004 en ABT adviseurs in bouwtechniek

Op basis van tabel 3.3 kan geconcludeerd worden dat de transformatiemethodieken ten aanzien van de aspecten die onder elke criteria staan weergegeven elkaar overlappen of elkaar aanvullen. De drie genoemde methodieken gaan allemaal in op aspecten die betrekking hebben op locatie, procedures en techniek. Wat opvalt, is dat alleen de maatschappelijke haalbaarheidscriteria door Hek wordt genoemd (Hek et al, 2004). Geraedts en Van der Voort geven in paragraaf 3.2 aan dat het financiële aspect in de Transformatiemeter onderbelicht is. Wanneer naar tabel 3.3 wordt gekeken dan kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van onderbelichting, maar dat er in de Transformatiemeter helemaal niet op het kostenaspect wordt ingegaan. Wat zeer positief aan de ABT-quickscan is, is dat deze methodiek juist wel inzicht geeft in de kosten die gaan ontstaan wanneer er gekozen wordt voor hergebruik. De quickscan geeft inzicht in de sloop- en nieuwbouwkosten. Op grond van dit financiële plaatje kan dan een goede financiële keuze geschieden.

De haalbaarheidscriteria worden niet allemaal even duidelijk beschreven in de bijbehorende methodieken. De ABT-quickscan geeft de criteria alleen met begrippen weer en naar eigen inzicht moet worden ingeschat wat de begrippen inhouden. De kennis van ABT adviseurs in bouwtechniek is hierbij genoodzaakt wanneer marktpartijen de methodiek willen gebruiken. In de Transformatiemeter wordt bij elk aspect één of meerdere criteria weergegeven. Hieruit kan worden opgemaakt wat er met een bepaald aspect wordt bedoeld, maar de haalbaarheidscriteria staan niet zo duidelijk omschreven als in de Herbestemmingswijzer. De haalbaarheidscriteria worden dan ook op basis van Hek et al (2004) omschreven.

Als eerste haalbaarheids criterium kan de financiële haalbaarheid worden genoemd. Hek et al (2004) zijn van mening dat dit aspect makelaars, beleggers en projectontwikkelaars het meest interessant is. De financiële haalbaarheid wordt bepaald door de lasten en baten die uit een investeringsproject voortkomen.

Hek et al (2004) geven in de Herbestemmingswijzer aan dat de gebouwen die geen bijzondere waarde of uitstraling hebben, niet zullen worden herbestemd als het project economisch niet uit kan of zelfs duurder wordt dan nieuwbouw. De enige redenen om met een economisch niet haalbaar project door te gaan, is dat de omgevingsvoordelen de extra kosten compenseren (naar Eley in Hek et al, 2004). Er zijn meerdere factoren die bepalen of transformatie economisch haalbaar is. Hek et al (2004) noemen de volgende factoren: verwachte huurinkomsten, vermoedelijke ontwikkelingskosten, kosten en beschikbaarheid van financiering en subsidies (Hek et al, 2004). In de praktijk wordt volgens Hek et al (2004) getoetst op drie aspecten: bouwkosten, exploitatiekosten en huuropbrengsten.

De maatschappelijke haalbaarheid vormt het tweede criterium. Maatschappelijke haalbaarheid heeft betrekking op de afstemming van functies binnen een gebouw, maar ook met de omringende bebouwing (Hek et al, 2004). De functies die in het gebouw komen moeten draagkracht hebben vanuit de gemeente en de direct omwonenden (Hek et al, 2004). De maatschappelijke haalbaarheid wordt in de praktijk getoetst op de aspecten: verblijfsduur, buurtgebruik en aanwezigheidsfunctie (Hek et al, 2004).

Als derde criterium kan de technische haalbaarheid worden genoemd. De structuur van het gebouw wordt meetbaar gemaakt door de stramienmaat, verdiepingshoogte, kernen, stijpunten en installaties (Hek et al, 2004). Voor transformatie is het van belang om te weten of de draagconstructie eventuele uitbreidingen of verandering van belastingen aan kan. De draagconstructie bestaat uit fundering, vloeren, wanden, kolommen of balken en eventuele kolomplaten. Hek et al (2004) geven aan dat bij gebouwen uit de jaren zestig en zeventig de constructie van de fundering de zwakste schakel is. Dit komt doordat er tot de jaren zestig van de vorige eeuw weinig kennis was om een fundering nauwkeurig te kunnen berekenen. De fundering werd vaak gebouwd op ervaring en was vaak te ruim afgemeten (Hek et al, 2004). Sinds de jaren zestig is dit veranderd. Wat betreft de overige elementen van de draagconstructie geven Hek et al (2004) aan dat zij vaak een overmaat meekregen. Deze overmaat biedt mogelijkheden voor zwaardere belasting of eventuele benodigde springen in de vloeren.

In de Herbestemmingswijzer wordt aangegeven dat een eenvoudige uitbreiding van het bouwvolume mogelijk kan worden door voortzetting van de bestaande structuur. Ten aanzien van installaties merkt Hek et al (2004) op dat een bestaande installatie wezenlijk kan verschillen met de installatie die voor nieuwe functies wordt geïnstalleerd. Wanneer er verschillende gebruikers in een gebouw gevestigd worden, is een centrale installatie niet geschikt en moet er gedacht worden aan decentrale units voor de verschillende functies. Elke functie stelt daarbij andere eisen aan de installatie. Het aantal schachten dat in een gebouw aanwezig is kan ook een belangrijke rol spelen. Vaak zijn deze niet genoeg aanwezig wanneer de voorkeur uit gaat naar het introduceren van meerdere functies. Volgens Hek et al (2004) komt dit doordat de ruimte anders wordt gebruikt. De technische haalbaarheid wordt in de praktijk volgens Hek et al (2004) getoetst op drie aspecten: aanpassing, belasting en installaties.

Als laatste criterium wordt de procedurele haalbaarheid in de Herbestemmingswijzer genoemd. Initiatiefnemers die een gebouw willen herbestemmen moeten, voordat er met de uitvoering van de transformatie wordt gestart, voldoen aan wettelijke eisen. Wordt een functie op basis van het bestemmingsplan toegestaan dan is transformatie eenvoudig te realiseren. Is dit niet het geval, dan is een artikel 19-procedure noodzakelijk om het bestemmingsplan te laten wijzigen (Hek et al, 2004). In de artikel 19-procedure hebben buurtbewoners recht op inspraak (Hek et al, 2004). Omringende bewoners hebben een grote invloed op het toestaan van een nieuwe bestemming in een gebouw. Door middel van instemmingsprocedures kunnen zij bezwaar aantekenen op de plannen, waardoor het moeilijk kan worden om het toekomstige gebruik te realiseren. Niet alle mensen zijn voor verandering vooral niet als de verandering in hun 'achtertuin' plaatsvindt. Om tijdverlies te voorkomen, moeten Ruimtelijke Ordeningsprocedures zoveel mogelijk vermeden worden.

Bestemmingsplannen en structuurvisie kunnen gebruikt worden om de kwaliteit van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen te bewaken en te stimuleren. Het bestemmingsplan kan soms het enige instrument zijn waarmee een gemeente een bepaalde ongewenste ruimtelijke ontwikkeling kan tegenhouden of juist kan stimuleren (denk aan het onteigeningsinstrumentarium). Naast het bestemmingsplan moet er aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit worden voldaan. Wanneer een functieverandering in het gebouw plaatsvindt, betekent dit dat het bestaande gebouw dient te voldoen aan de nieuwbouweisen van het huidige Bouwbesluit. Op het Bouwbesluit en de andere procedurele aspecten wordt niet verder ingegaan, omdat zij in hoofdstuk 2 aan de orde zijn gekomen. In de praktijk wordt drie aspecten getoetst: weerstand bewoners, bestemmingsplan en bouwbesluit (Hek et al, 2004).

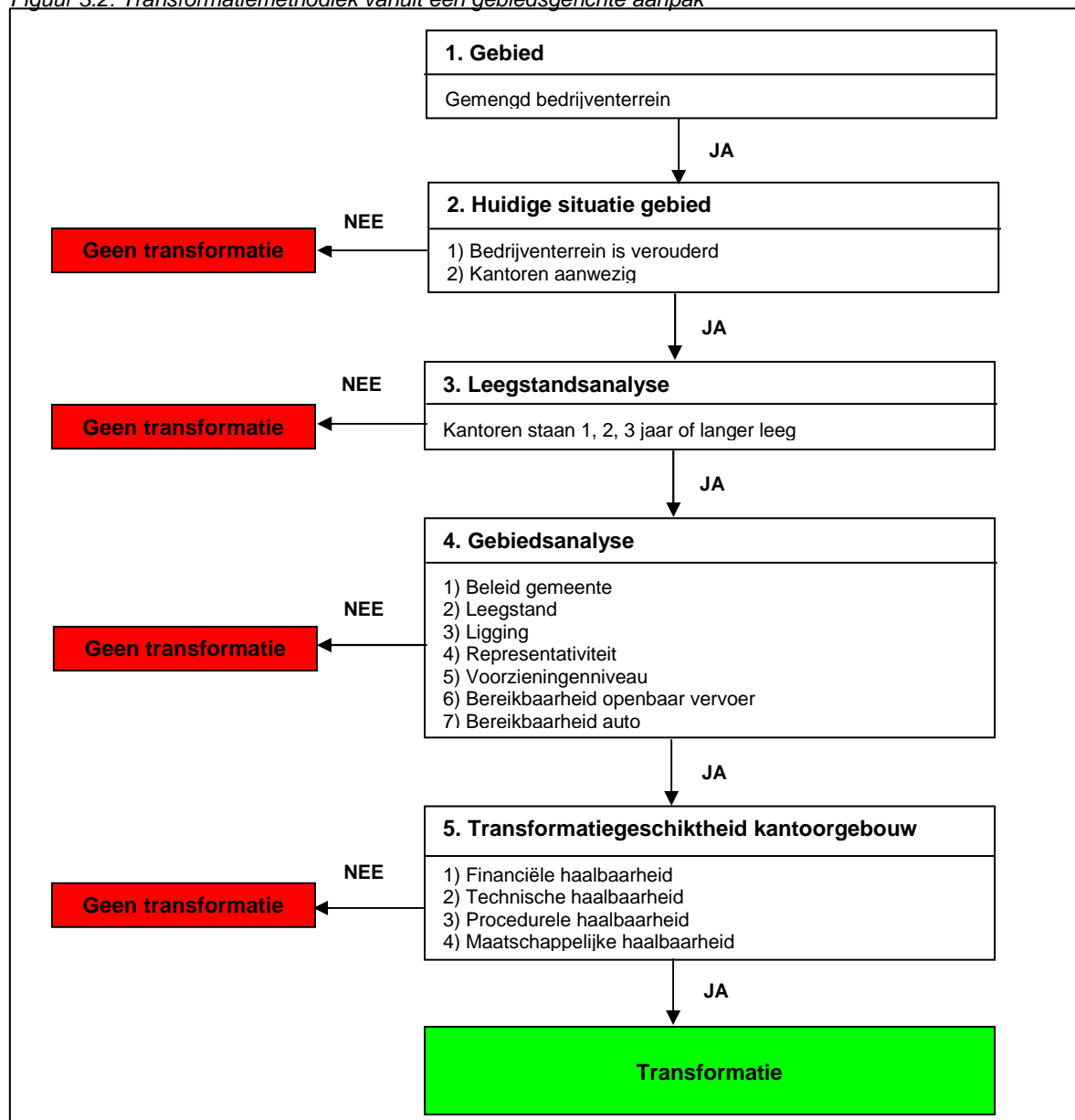
§3.4 Samenvatting/conclusie

Uit dit hoofdstuk komt naar voren dat er drie methodieken zijn die inzicht kunnen geven in de transformatiegeschiktheid van een (kantoor)gebouw. Volgens Van der Voordt (2006) zijn de Transformatiemeter, Herbestemmingswijzer en de ABT-quickscan de enige bestaande transformatiemethodieken. De drie genoemde methodieken maken onderscheid in criteria die gericht zijn op enerzijds het (kantoor)gebouw en anderzijds op de locatie. Op basis van tabel 3.3 kan worden geconcludeerd dat de transformatiemethodieken ten aanzien van de aspecten die onder elke criteria staan weergegeven elkaar overlappen of elkaar aanvullen. De Herbestemmingswijzer is duidelijk, overzichtelijk en het meest compleet van de drie onderzochte instrumenten. De Herbestemmingswijzer kan aangevuld worden met stap 2 van de Transformatiemeter, waarin de checklist graduele criteria op locatieniveau wordt weergegeven. Met behulp van deze checklist kan er nog dieper op de locatieaspecten worden ingegaan zoals deze nu staan weergegeven in de Herbestemmingswijzer. Hierbij moet wel worden vermeld dat deze checklist uitgaat van het feit dat het kantoorgebouw naar woningen getransformeerd gaat worden. Het financiële aspect in de Herbestemmingswijzer kan completer worden door er de post kosten sloop- en nieuwbouw aan toe te voegen zoals in de ABT-quickscan is gedaan.

Wat opvalt, is dat in de Herbestemmingswijzer onder de procedurele haalbaarheid aangegeven wordt dat van bewoners eventueel weerstand kan worden verwacht. Ondernemers en andere groeperingen worden niet genoemd, maar kunnen op een bedrijventerrein zeker een rol spelen in het transformatieproces.

In de besproken methodieken wordt van de locatie en het gebouw uitgegaan. In de methodieken wordt niet ingegaan op een grootschalige aanpak, maar wordt ingegaan op individuele transformatieprojecten. Door een grootschaliger aanpak kunnen gebieden gaan verkleuren. Daarom wordt in dit onderzoek de gebiedsgerichte aanpak als uitgangspunt genomen en niet zozeer het locatieniveau. Om te bepalen of een gebied met kantoorgebouwen voor transformatie in aanmerking kan komen, is er een methodiek opgesteld. De te nemen stappen staan weergegeven in figuur 3.2.

Figuur 3.2: Transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak



Bron: Eigen bewerking op basis van de Transformatiemeter en de Herbestemmingswijzer

Uit figuur 3.2 komt naar voren dat de Transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak uit vijf te nemen stappen bestaat. Deze stappen worden per stap toegelicht.

Stap 1 Gebiedskeuze

Het uitgangspunt van dit model zijn gebieden. In dit onderzoek zijn dat gemengde bedrijventerreinen. Op basis van de website bedrijfslocaties.com kan onderzocht worden welke gebieden gemengde bedrijventerrein zijn. Is dit bekend dan kan met stap 2 verder worden gegaan.

Stap 2 Huidige situatie

Deze stap heeft als doel inzicht te verschaffen in de huidige situatie van een gebied op regionaal niveau. Noodzakelijk is dat er sprake moet zijn van een gebied dat aan het verouderen is. Ook moet worden onderzocht of er in de verouderde gebieden kantoren aanwezig zijn. Dit kan plaatsvinden op basis van literatuuronderzoek (rapportages van makelaars, aanbod dat staat beschreven in de Vastgoedmarkt) en locatiebezoek zoals Geraedts en Van der Voordt (2002) in stap 0 van hun Transformatiemeter aan geven.

Tabel 3.4: Stap 2 Huidige situatie

Aspect	Criterium	Gegevens	Oordeel ja/nee
1) Gemengd bedrijventerrein	Gemengd bedrijventerrein is verouderd	www. bedrijfslocaties.com en onderzoek ter plaatse	
2) Kantoren	Aanwezigheid van kantoren op het verouderde gemengde bedrijventerrein	Rapportages makelaars en onderzoek ter plaatse	

Bron: Eigen bewerking

In tabel 3.4 staat een overzicht gegeven van de twee aspecten waaraan de huidige situatie van een gemengd bedrijventerrein getoetst moet worden. Wanneer bij 1 het oordeel ja is dan moet er vervolgens worden gekeken of er kantoorgebouwen aanwezig zijn op het desbetreffende terrein. Wanneer het oordeel nee is bij 1 dan heeft verder onderzoek van het gebied geen zin. Het kan ook voorkomen dat gemengde bedrijventerreinen verouderd zijn, maar dat er geen kantorenleegstand is of dat er op het terrein geen kantoorgebouwen aanwezig zijn. Wanneer uit stap 2 volgt dat er sprake is van een verouderd gemengd bedrijventerrein met de aanwezigheid van kantoren dan kan er verder worden gegaan met stap 3.

Stap 3 Leegstandsanalyse

Wanneer uit stap 2 naar voren komt dat er sprake is van een verouderd gemengd bedrijventerrein met de aanwezigheid van leegstaande kantoorgebouwen dan kan verder worden gegaan met de leegstandsanalyse. Stap 3 heeft als doel inzicht te geven in het aantal aangeboden vierkante meters kantooruimte, leegstandsduur en of een kantoorgebouw geheel of gedeeltelijk leeg staat.

Tabel 3.5: Stap 3 Leegstandsanalyse

Aspect	Criterium	Gegevens
Kantorenaanbod	Kantoren staan 1,2,3 jaar of langer leeg	Aanboddatabase makelaars

Bron: Eigen bewerking

Uit tabel 3.5 komt naar voren dat de leegstandsanalyse inhoudt, dat er geanalyseerd wordt hoelang de kantoorgebouwen of kantooruimten leeg staan. Wanneer kantoorgebouwen 2 jaar of leeg staan kunnen zij in aanmerking komen voor transformatie (Keeris, 2004). Komt uit de leegstandsanalyse naar voren dat een kantoorgebouw korter dan twee jaar leeg staat dan heeft verder onderzoek geen zin. Uit onderzoek van De Vrij (2004) komt naar voren dat de mogelijkheid bestaat dat panden die 1 jaar leeg staan ook succesvol getransformeerd kunnen worden. In dit onderzoek wordt een leegstandsduur van twee jaar gehanteerd en de voorkeur gaat uit naar kantoorpanden die geheel leeg staan.

Volgens Sprakel (2006) kunnen kantoorgebouwen die voor 50% of meer leeg staan ook voor transformatie in aanmerking komen. Staan op een verouderd gemengd bedrijventerrein kantoorgebouwen 2 jaar of langer leeg staan dan kan met stap 4 verder worden gegaan.

Stap 4 Gebiedsanalyse

Na de leegstandsanalyse volgt de gebiedsanalyse. Deze volgorde wordt gehanteerd omdat het noodzakelijk is bij het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen eerst duidelijk te krijgen welke kantoorgebouwen leeg staan, of zij geheel of gedeeltelijk leeg staan en hoe lang de leegstandsduur van deze panden is. Stap 4 heeft als doel tot een selectie van een aantal gebieden te komen. Transformatie moet zowel op gebied- als pandniveau toepasbaar zijn. Tabel 3.6 geeft inzicht in de te nemen stappen. De graduele criteria op locatieniveau van stap 2 van de Transformatiemeter hebben als leidraad gediend voor het opstellen van deze tabel.

Tabel 3.6: Stap 4 Gebiedsanalyse

Aspect	Criterium	Gegevens	Oordeel ja/nee
1) Beleid	Beleid is niet gericht op een gemengd gebied met onder andere functie wonen en de lokale overheid staat geen transformatie van kantoorgebouwen toe.	Structuurvisie en ambtenaar gemeente	
2) Leegstand	Er staan geen kantoorgebouwen korter dan 2 jaar helemaal leeg	Leegstandsanalyse	
3) Ligging	Gebied ligt niet in nabijheid van, in of tegen een woongebied aan	Stadsplattegrond	
4) Representativiteit	- Slechte indruk omgeving - Afwezigheid van buurtgroen - Levenloze omgeving - Aanwezigheid van gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, betoncentrales, spoor, snelwegen)	Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse, ambtenaar gemeente	
5) Voorzieningenniveau	- Winkel voor dagelijkse boodschappen >1 km - Buurtontmoetingsplaatsen (park, plein) > 500m - Horeca (van snackbar tot café/restaurant) > 500m - Bank/postkantoor > 2 km - Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km - Sportaccommodaties (van fitnessclub tot zwembad /sportpark) > 2km - Onderwijsaccommodaties (van peuteropvang tot universiteit) > 2 km	Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse	
6) Bereikbaarheid openbaar vervoer	- Afstand tot station > 2 km - Afstand bus/metro/tram > 1 km	- Stadsplattegrond/ ter plaatse - Stadsplattegrond/ ter plaatse	
7) Bereikbaarheid met auto	- Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	- Ter plaatse	

Bron: Eigen bewerking op basis van stap 2 Transformatiemeter (Geraedts en Van der Voordt, 2002)

Ten aanzien van punt 1 in tabel 3.6 moet worden vermeld, dat het beleid van de gemeente van doorslaggevend belang is en bepaalt of het transformeren van een kantoorgebouw op een verouderd gemengd bedrijventerrein wel of niet mogelijk is. Staat de gemeente negatief tegenover het transformeren dan heeft verder onderzoek geen zin. Op basis van punten 2 tot en met 7 kan een graduele beoordeling van het verouderde gemengde bedrijventerrein plaatsvinden.

Elke vraag die met 'ja' beantwoord wordt, duidt op ongeschiktheid tot transformatie naar woningen. Anders gezegd dit leidt tot een tot een slechte transformatiescore. De criteria zijn niet voor iedere doelgroep hetzelfde volgens Geraedts en Van der Voordt (2002). Ze geven in hun Transformatiemeter aan dat studenten liever in het stadscentrum dicht bij uitgaansmogelijkheden willen wonen en jonge gezinnen met kinderen liever in een rustige woonwijk. Op grond van tabel 3.6 kunnen gebieden geselecteerd worden en kan het gebied beoordeeld worden. Aangezien alleen de aspecten van het gebied bekend zijn, wordt het gebied beoordeeld op basis van stap 3 van de Transformatiemeter (Geraedts en Van der Voordt, 2002). In de Transformatiemeter staat weergegeven dat de maximale score van een gebied op 100 is gesteld. In dit onderzoek wordt uitgegaan van een maximale score van 80, omdat er 16 subcriteria worden beoordeeld en gewogen. Voor een overzicht van stap 3 van de Transformatiemeter wordt verwezen naar figuur 6 in bijlage I. Wanneer de maximale score wordt behaald dan is het gebied niet geschikt voor transformatie. Wanneer een gebied een positieve beoordeling heeft kan met stap 5 verder worden gegaan.

Stap 5

Bieden één of meerderde onderzochte verouderde gemengde bedrijventerreinen perspectieven op basis van de gebiedsanalyse dan kan onderzoek worden verricht op gebouwniveau. De leegstandsanalyse die in stap 3 gemaakt is, dient als bron. Informatie over de transformatiegeschiktheid kan worden verkregen bij de betreffende makelaar die het pand in de verkoop heeft en bij de gemeente ten aanzien van de procedurele haalbaarheid. Het bezichtigen van het kantoorgebouw kan veel duidelijkheid verschaffen over bijvoorbeeld de staat van het pand. Op basis van de beschreven haalbaarheidscriteria moet worden nagegaan of een kantoorgebouw getransformeerd kan worden naar wonen. De haalbaarheidscriteria die in figuur 3.2 onder stap 5 staan, moeten onderzocht worden en dit kan geschieden op basis van de stappen 2 tot en met 8 van de Herbestemmingswijzer. Voor een overzicht van deze stappen wordt verwezen naar bijlage II. Op basis van de stappen 1 tot en met 4 van de Transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak kunnen nu de functiecategorieën worden bepaald. Hiervoor wordt verwezen naar de uitkomst van stap 1 van de Herbestemmingswijzer weergegeven in bijlage II. Met behulp van de Herbestemmingswijzer kan een goede afweging plaatsvinden ten aanzien van de doelgroep (en), de indeling en de haalbaarheid kan door een financiële toets worden beoordeeld. De financiële toets maakt inzichtelijk of er tot transformatie over kan worden gegaan, of het pand gesloopt moet worden of dat de transformatie helemaal niet door gaat. In dit onderzoek wordt stap vijf niet verder uitgewerkt.

Hoofdstuk 4 Transformatie in de praktijk

§4.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 heeft inzicht verschaft in de criteria die een rol spelen bij het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen vanuit de theorie. Aangezien het onbekend is welke criteria in de praktijk van meest doorslaggevend belang zijn, wordt in dit hoofdstuk inzicht verschaft in de criteria en de ervaringen die marktpartijen op doen of hebben opgedaan met transformatieprojecten in de praktijk. Op basis van literatuur- en praktijkonderzoek worden de ervaringen beschreven. Allereerst wordt aangegeven welke transformatieprojecten in aanmerking komen voor een uitgebreide analyse. Vervolgens worden de ervaringen van marktpartijen op basis van literatuuronderzoek beschreven. In de literatuur worden niet alle gerealiseerde transformatieprojecten beschreven. Daarnaast zijn er ook enkele marktpartijen bezig met het verrichten van onderzoek naar de transformatiemogelijkheden van een kantoorgebouw of zijn zij bezig met het realiseren van een transformatieproject. Om inzicht te krijgen in de criteria en de ervaringen van deze partijen zijn interviews afgenomen. Aan het einde van dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de criteria die in de praktijk een rol spelen bij het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen.

§4.2 Uitgangspunten transformatieprojecten

Uit de literatuur komt naar voren dat er in de praktijk diverse kantoorgebouwen naar woningen zijn getransformeerd. Veel van deze gerealiseerde projecten zijn onderzocht door SEV(2004), Smid en De Jonge (2006) en De Vrij (2004). Kantoorgebouwen kunnen permanent of tijdelijk worden herbested. Volgens de SEV (2004) is er één voorbeeld van tijdelijke herbesteding te noemen. De overige kantoorgebouwen die getransformeerd zijn naar wonen vallen in de categorie permanente transformatie. In dit hoofdstuk staan kantoorgebouwen die permanent worden getransformeerd naar woningen centraal. Het kantoorgebouw dat tijdelijk is herbested wordt in dit onderzoek meegenomen, omdat de ervaringen die met dit project zijn opgedaan goed bruikbaar zijn voor andere projecten. Kantoorgebouwen die een monumentale status hebben en voor de jaren vijftig van de vorige eeuw zijn gebouwd worden niet in het onderzoek meegenomen. Er is voor deze afbakening gekozen, omdat kantoorgebouwen op een bedrijventerrein over het algemeen geen monumentale status hebben en vaak dateren van na de Tweede Wereldoorlog.

§4.3 Transformatieprojecten: een literatuurverkenning

Uit de voorgaande paragraaf komt naar voren dat de SEV (2004), Smid en De Jonge (2006) en De Vrij (2004) onderzoek hebben verricht naar de ervaringen die partijen hebben opgedaan tijdens het transformeren van kantoren naar woningen. Het onderzoek van de SEV richt zich zowel op tijdelijke als permanente herbestedingsprojecten. In het rapport van de SEV ligt de nadruk op het beschrijven van geslaagde projecten die ten tijde van het onderzoek recent waren. Tevens zijn naast de financiële, juridische en technische aspecten, ook rekenmodellen in kaart gebracht. In het onderzoek van Smid wordt ingegaan op de mogelijkheden die kantoorgebouwen bieden om te worden herbested tot woningen. Voornamelijk kantoorgebouwen uit de periode 1950-1975 op een stedelijke locatie zijn onderzocht. Het kostenaspect nam in het onderzoek van Smid een belangrijke plaats in. De Vrij heeft onderzoek verricht naar de Transformatiemeter. Het doel van haar onderzoek was het verbeteren van dit instrument op het gebied van de quickscan, de financieel-economische haalbaarheid en de risico-inventarisatie. De Vrij heeft onderzoek voor Stadswonen verricht en heeft de werkwijze en negen transformatieprojecten van de corporatie onderzocht.

De transformatieprojecten en ervaringen van Stichting Tijdelijk Wonen, DUWO, Stichting Studentenhuisvesting Utrecht, Stadswonen, SAVO, Hopman Interheem, Geerlings Vastgoed B.V. en Heijmans worden op basis van de literatuur beschreven. Het gaat hier om een samenvatting. Voor een uitgebreide beschrijving en foto's van de projecten wordt verwezen naar bijlage IV.

Stichting Tijdelijk Wonen (STW) en het KPN gebouw te Utrecht

Stichting Tijdelijk Wonen (STW) heeft het voormalige KPN gebouw te Utrecht tot 140 onzelfstandige woonruimten herbestemd. Dit kantoorgebouw valt in de categorie tijdelijke herbestemming en is volgens de SEV (2004) het enige voorbeeld hiervan. Uit het onderzoek van de SEV komt naar voren dat het KPN-kantoor voornamelijk als 'pilot' heeft gediend. Het gebouw is gelegen in een woongebied. STW is tot herbestemming overgegaan, omdat zij betaalbare jongerenhuisvesting wil realiseren. Gunstig aan het KPN gebouw waren: de goede staat van het pand, een verdiepingshoogte van 2,90 tot 3,20 meter, kolommenstructuur, goede structuur voor brandveiligheid en vluchtraphuizen, een gunstige stramienmaat van 3,60 meter die eenvoudige aansluitingen van wanden mogelijk maakte, voldoende openslaande ramen voor ventilatie, grote aantallen aanwezige toiletten met infrastructuur voor leidingen, kelder geschikt voor fietsenstalling, was- en droogruimte en geen ligging op een geluidsbelaste locatie (Bouwwereld, 2004). De kosten van de ombouw zijn betaalbaar gehouden door gebruik te maken van slimme oplossingen, zoals hergebruik van materialen en door gebruik te maken van de inzet van studenten. Elke huurder was volgens zijn huurcontract verplicht minimaal 64 uur zelf te 'klussen' aan het pand. Zo zijn de kosten voor professionele inzet beperkt gebleven tot werkzaamheden die met gas, water en elektra te maken hadden. Een ontwikkelaar heeft het project voorgefinancierd en er is een lening verkregen op basis van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten. Ook zijn er bankgaranties verstrekt door de overheid. STW heeft een aantal vrijstellingen van de gemeente gekregen, omdat het project een tijdelijk karakter heeft. Voor de projectgegevens wordt verwezen naar bijlage IV.

DUWO en het belastingkantoor te Delft

DUWO heeft voormalige belastingkantoor te Delft getransformeerd naar maximaal 90 verhuurbare wooneenheden. Het gebouw is gelegen in een woongebied. Om een beeld te kunnen vormen van het kantoorgebouw en voor inzicht in de projectgegevens wordt verwezen naar bijlage IV. Op het gebouw is een extra laag toegevoegd in de vorm van een dakopbouw. Enkele ramen zijn vervangen door stalen panelen. Elke woning heeft een balkon of heeft toegang tot het dakterras (SEV, 2004). Uit de rapportage van de SEV komt naar voren dat het kantoorgebouw aan de binnenzijde helemaal gestript is. Wat ook in het onderzoek van de SEV wordt vermeld is dat de woningen door hun plattegrond en voorzieningenniveau een grote toekomstwaarde hebben. Dit komt doordat de woningen zijn ontwikkeld als driekamerwoningen. De twee slaapkamers kunnen worden samengevoegd, doordat de keuken niet in een open verbinding met de woonkamer staat. Dit biedt als voordeel dat er per eenheid twee kamerbewoners gehuisvest kunnen worden. De keuken en het sanitair moeten dan gedeeld worden. Naast de hoge mate van flexibiliteit van de woningen zijn zij ook voorzien van allerlei technische snufjes (SEV, 2004). Bij de entree is een camera aangebracht. De installaties van het gebouw en van alle woningen zijn op een gebouwbeheerssysteem aangesloten. Daarnaast zijn de sloten van kaartlezers voorzien. Bijzonder aan het DUWO project is de verhuurwijze en de groepsgrootte (SEV, 2004). Aangegeven wordt dat tijdens de ontwikkeling de haalbaarheid onder druk is komen te staan door het wegvallen van de huursubsidie voor onzelfstandige woonruimte. De studentenhuisvester heeft dit probleem opgelost door de woningen op één contract te verhuren aan een hoofdhuurder en een contractuele medehuurder. Hierdoor is men zeker van opbrengsten, omdat bewoners maximaal gebruik kunnen maken van huursubsidie (SEV, 2004).

De TU Delft en BWS subsidies² hebben met een bedrag van €750.000 financiële steun verleend, zodat de verbouwing kon plaatsvinden. Naast de slimme oplossing ten aanzien van het wegvallen van de huursubsidie voor onzelfstandige woonruimte is DUWO ook slim omgegaan met de technische aspecten. Voor inzicht in de technische aspecten wordt verwezen naar bijlage IV. Opgemerkt moet worden dat de eenheden die op de begane grond zijn gelegen niet helemaal aan de in die tijd vereiste vrije verdiepingshoogte voldoen zo komt uit de SEV publicatie naar voren. De gemeente is hier soepel mee omgegaan. Dit is een belangrijke factor geweest, waardoor realisatie mogelijk werd (SEV,2004). Het aantal te realiseren eenheden is van groot belang voor de haalbaarheid. Daarom is er gekozen voor de dakopbouw.

Stichting Studentenhuisvesting Utrecht

De Stichting Studentenhuisvesting Utrecht, ook wel SSH Utrecht genoemd, wordt ook in het SEV rapport vermeld. De SSH Utrecht heeft in de afgelopen jaren een groot aantal panden onderzocht op de mogelijkheden op het herbestemmen naar woonruimte voor studenten. De Stichting heeft in 2003 gekeken naar de transformatiemogelijkheden van een kantorencomplex voor 130 kamers. Ook is onderzoek verricht naar de haalbaarheid van de aankoop van een aantal grote kantoorpanden van circa 130 tot 160 kamers. Uit het onderzoek van de SEV komt naar voren dat de SSH niet uit de investering is gekomen op het gebied van aankoopbedrag en renovatiekosten met de eigenaren. De Stichting geeft als één van de redenen aan dat de eigenaren nog niet de vertaalslag willen of kunnen maken van boekwaarde naar taxatiewaarde (SEV, 2004). Met kleinere kantoorpanden heeft de SSH Utrecht wél succes geboekt (SEV,2004). Het betreffen hier twee kantoorgebouwen die permanent zijn getransformeerd naar 23 en 36 wooneenheden (SEV, 2004). De hiervoor genoemde panden waren kleinschalig wat de verkaveling betreft en de technische kwaliteit sloot vrij goed aan op de kwaliteit voor studentenhuisvesting. In het rapport van de SEV worden geen namen van de SSH panden genoemd die getransformeerd zijn en daarom kunnen er geen foto's van de desbetreffende panden worden getoond.

Stadswonen

In het onderzoeksrapport van de SEV (2004) wordt de Puntegale in Rotterdam genoemd. Dit project is door Stadswonen gerealiseerd. Het betreft een monumentaal pand en daarom zal in dit onderzoek alleen worden ingegaan op de doelgroep en het concept dat is toegepast. Het voormalige belastingkantoor Puntegale is gericht op starters en blijvers die hoge eisen stellen aan een woning (SEV, 2004). Wat het project uniek maakt en daarom in dit onderzoek wordt vermeld, is dat er in de Puntegale zowel gewoond als gewerkt kan worden. Het is mogelijk om extra ruimte in de woning te creëren, kantoorruimte kan naast of aan de woning gelegen of gekoppeld worden en het is mogelijk om zonder in het pand te wonen een kantoor- of (formele) bedrijfsruimte te huren. Uit het onderzoek van de SEV (2004) komt naar voren dat elektronische data-uitwisseling en automatisering van functies een grote rol speelt in het project. Het energiebeheer wordt ook door elektronica ondersteund. De Puntegale maakt deel uit van het Duurzaam Bouwen (DuBo) programma (SEV, 2004). Zo is er gebruik gemaakt van houtskelet-bouwelementen voor de binnenwanden, een zonneboiler verwarmt het tapwater, het atrium verwarmt de omliggende woningen, er is een regenwatersysteem toegepast, een mini warmtekrachtkoppeling, de wasmachines zijn aangesloten op het regenwaternet en er is gebruik gemaakt van een hoogwaardig op domotica gebaseerd gebouwbeheerssysteem.

² Het Besluit woninggebonden subsidies (BWS) draagt financieel bij aan goede woningbouw en de woningverbetering. De doelstelling van het besluit is het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod en het bevorderen van nieuwbouw en ingrijpende verbetering, door middel van stortingen van middelen. De subsidie is bedoeld voor budgetbeherende bestuursorganen, sociale en particuliere verhuurders (VROM, 2006).

Naast de SEV (2004), die alleen onderzoek heeft verricht naar de Puntegale, heeft De Vrij (2004) meerdere projecten van Stadswonen geanalyseerd. Het gaat zowel om voor- als naoorlogse kantoorgebouwen. Bij enkele projecten heeft Stadswonen de gevel laten vervangen zoals bij de panden aan de Statenweg en Bredestraat. Bij het transformatieproject Parkhaven zijn twee verdiepingen toegevoegd (De Vrij, 2004). Stadswonen heeft meer dan 250.000 vierkante meter kantoorruimte getransformeerd. De corporatie is van mening dat transformatie niet duurder is dan nieuwbouw, maar ongeveer eenderde goedkoper (Bouwmeester en Gelinck, 2004). Daarnaast gaat transformatie sneller doordat bezwaarprocedures eenvoudiger zijn en er kunnen extra vierkante meters worden toegevoegd (Bouwmeester en Gelinck, 2004). Het prijsvoordeel is volgens Stadswonen gelegen in de waarde die door transformatie aan een verouderd pand wordt toegevoegd. Dit is meestal niet meer dan de helft van wat beleggers vragen. Uit het onderzoek van De Vrij (2004) komt naar voren dat de gerealiseerde transformatieprojecten van Stadswonen zo succesvol zijn dat men steeds aan nieuwe projecten begint. Door het transformeren heeft de corporatie een aantal bijzondere gebouwen in haar bezit gekregen op locaties die bij nieuwbouw buiten hun bereik waren geweest (De Vrij, 2004). Aangezien Stadswonen veel ervaring heeft op het gebied van transformatie, heeft er een interview met deze partij plaatsgevonden. In paragraaf 4.4 worden de visie en ervaringen van Stadswonen beschreven.

SAVO en het PDV gebouw te Zwolle

Het PDV gebouw is in het jaar 1994 door woningcorporatie SAVO in 118 studentenwoningen getransformeerd (Smid en De Jonge, 2006). Het kantoorgebouw is gelegen in de woonwijk Assendorp. De transformatie van het PDV-gebouw heeft plaatsgevonden, omdat er enerzijds een tekort aan studentenwoningen was en anderzijds een tekort aan vrije ruimte in de stad, zodat men de hoogte in moest gaan (Smid en De Jonge, 2006). Een andere reden is dat het goedkoper was om de goede constructie van het kantoorgebouw te handhaven (Smid en De Jonge, 2006). Om de financiële haalbaarheid van het project te vergroten heeft men zoveel mogelijk materialen en bouwonderdelen hergebruikt (Smid en De Jonge, 2006). De gevel is vrijwel geheel gehandhaafd, omdat deze al voldoende geïsoleerd was. Smid en De Jonge (2006) geven aan dat een deel van de nieuwe woningscheidende wanden niet op het kolommenstramien staan. De woningscheidende wanden zijn op speciale gevelpanelen (sandwichpanelen) bevestigd, waardoor de aansluiting van buitenaf niet zichtbaar is (Smid en De Jonge, 2006). Door middel van de zeembalkons in het herontwerp heeft men het PDV gebouw een eigen herkenbaarheid mee willen geven (Smid en De Jonge, 2006). Smid en De Jonge (2006) geven aan dat dit onder meer is gedaan door de zeembalkons bij elke twee woningen te vergroten en niet door te late lopen tot de kopgevels.

Hopman Interheem en Van Miereveltlaan te Delft

Het voormalige kantoorgebouw van Delft Instruments is door Hopman Interheem getransformeerd. Het in 1963 gebouwde kantoorgebouw aan de Van Miereveltlaan van Delft Instruments is getransformeerd in appartementen en is gelegen in een woongebied in Delft. Uit onderzoek van Smid en De Jonge (2006) komt naar voren dat de uiteindelijke woningplattegronden zijn ontstaan op basis van het casco en niet doordat er een keuze is gemaakt voor een bepaalde doelgroep. Door pas en meetwerk zijn de uiteindelijke woningen ontstaan, omdat er binnen het casco en de geldende regelingen en eisen niet veel andere oplossingen mogelijk waren (Smid en De Jonge 2006). Uit literatuuronderzoek komt naar voren dat zowel de opdrachtgever en de architect niet een tweede keer tot herbestemming van dit pand over zouden gaan. Als reden wordt aangegeven dat men minder van het bestaande pand heeft kunnen hergebruiken dan vooraf was in geschat. De liften zijn vervangen waardoor de kosten hoger uitvielen en de vloeren waren dunner dan verwacht waardoor de plafonds woningscheidend zijn geworden (Smid en De Jonge, 2006).

Wanneer nieuwbouw zou zijn toegepast dan had men voor een lagere verdiepingshoogte gekozen, zodat er nog twee extra verdiepingen bijgebouwd hadden kunnen worden (Smid en De Jonge, 2006). Het bestemmingsplan stond dit toe en Smid en De Jonge (2006) geeft aan dat het project, door toevoeging van de twee extra etages, volgens de opdrachtgever winstgevender zou zijn geweest.

Geerlings Vastgoed B.V. en de Churchill Torens te Rijswijk

In de Churchill Torens zijn 117 appartementen en 4 commerciële ruimten gerealiseerd (Vereniging van Eigenaren, 2006). De Churchill Torens zijn gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Plaspoelpolder te Rijswijk. De tram stopt voor de deur in de directe omgeving zijn voldoende voorzieningen aanwezig. Het project had als doel kapitaalvernietiging door sloop van economisch verouderde kantoorruimte te voorkomen. Daarnaast wilde men extra milieubelasting voorkomen (Nationale Renovatie Prijs, 2006). Uit het onderzoek van Smid en De Jonge (2006) komt naar voren dat de locatie van de kantoorgebouwen geschikter was voor een woonfunctie dan voor een werkfunctie. Smid geeft in zijn onderzoek aan dat het gebouw constructief in goede staat was. Anders was het gesteld met de bouwfysica (Smid en De Jonge, 2006). Het eenvoudige betonnen casco liep door in glazenwasserbalkons en het gevolg hiervan was het ontstaan van koudebruggen (Smid en De Jonge, 2006). Als oplossing voor het probleem is er een geheel nieuwe binnenschil aangebracht met verdiepingshoog isolatieglas in aluminium puien op enige afstand achter de bestaande glasgevel (Smid en De Jonge, 2006). Bijkomend voordeel was dat het gebouw tijdens de werkzaamheden wind- en waterdicht kon blijven. Doordat de oude gevel grotendeels is gehandhaafd was het mogelijk om dubbel glas in de nieuwe gevel te gebruiken, omdat de oorspronkelijke gevel een bedrage levert aan de isolatie (Melet, 2001). Naast een thermische schil is er gewerkt met woningdragende wanden van gasbeton en een zwevende vloer voor de leidingen, zodat men aan het Bouwbesluit kon voldoen (Melet, 2001). Melet (2001) geeft aan dat de appartementen casco zijn opgeleverd, zodat kopers de aangeboden ruimten naar eigen inzicht konden indelen. Door de transformatie hebben de torens een vriendelijkere uitstraling gekregen (Melet, 2001). In 2001 heeft het transformatieproject de Nationale Renovatie Prijs gewonnen (Nationale Renovatieprijs, 2006).

Heijmans en de Blauwe Engel te Eindhoven

De Blauwe Engel is gelegen in het centrum van Eindhoven. Het kantoorgebouw is in 1963 gebouwd en is door IBC MUWI (nu Heijmans) getransformeerd (Smid, 2003). Het voormalige kantoorgebouw heeft door de transformatie een woonbestemming en een commerciële functie gekregen (Smid en De Jonge, 2006). Naast 27 studio-appartementen en 2 penthouses zijn er 4 horecagelegenheden in het kantoorgebouw te vinden en wordt er kantoorruimte aangeboden (Smid en De Jonge, 2006). Het kantoorgebouw is gestript tot op de draagconstructie. Het kantoorgebouw heeft een geheel nieuwe gevel (Smid en De Jonge, 2006). In het getransformeerde kantoorgebouw zijn weinig kantoorkenmerken terug te vinden. Volgens Smid en De Jonge (2006) komt dit doordat de bestaande vliesgevel van staal en glas zeer moeilijk aanpasbaar was om deze te laten voldoen aan het bouwbesluit. Door de centrumlocatie vroeg de geluidsisolatie ook veel aandacht. Daarnaast gaf de bestaande gevel een te afstandelijk beeld voor woningen (Smid en de Jonge, 2006). Door de nieuwe gevel heeft het gebouw een andere uitstraling gekregen.

Uit de transformatieprojecten die op basis van literatuuronderzoek zijn beschreven, wordt vooral inzicht geven in de bouwtechnische aspecten en in enkele projecten wordt ingegaan op het kostenaspect. Uit de transformatieprojecten komt niet duidelijk naar voren hoe marktpartijen met de maatschappelijke en procedurele haalbaarheid zijn omgegaan en welke ervaringen men met deze haalbaarheidsaspecten heeft opgedaan.

§4.4 Transformatieprojecten: de praktijk

Aangezien in de vorige paragraaf de kantoorgebouwen zelf voornamelijk centraal staan, wordt in deze paragraaf meer de nadruk gelegd op het bedrijventerrein als locatie. Daarnaast wordt inzicht verschaft in de ervaringen en de criteria die een rol in de transformatieprojecten hebben gespeeld. Er zijn zeven interviews afgenomen met partijen die ervaring hebben met één of meerdere transformatieprojecten, of die ten tijde van dit onderzoek bezig zijn met het transformatieproces of alleen onderzoek hebben verricht naar de transformatiepotentie van een kantoorgebouw. Er is gekozen om interviews af te nemen met marktpartijen die een primaire rol in het transformatieproces spelen, omdat zij de transformatieprojecten trekken en de lijnen uitzetten. De interviews met Stadswonen, Giesbers-MaasDijken zijn op de overzichtslijst van transformatieprojecten van de Technische Universiteit Delft (2005) gebaseerd. De Alliantie Ontwikkeling is aangedragen. De marktpartijen Vondel Vastgoed, Domeinen, Bouwmaatschappij Verwelius B.V. en Rabo Vastgoed zijn benaderd omdat via berichten uit de media naar voren kwam dat deze partijen ten tijde van het onderzoek bezig waren met een transformatieproject.

Stadswonen en Parkhaven en andere transformatieprojecten³

Uit paragraaf 4.3 komt naar voren dat Stadswonen veel ervaring heeft met transformatieprojecten. Stadswonen transformeert kantoorgebouwen, omdat zij een gebiedsontwikkeling op gang kan brengen. Functiemenging wordt hierbij nagestreefd. Daarnaast kan het transformeren van kantoorgebouwen marktbederf tegen gaan en kan er ingespeeld worden op het woningtekort voor studenten en doorstromers.

“Ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen doen zich weinig belemmeringen voor”. De financiële haalbaarheid wordt door de corporatie niet als een probleem ervaren, omdat naar de lange termijn wordt gekeken en het transformeren van een kantoorgebouw een meerwaarde met zich meebrengt. Ten aanzien van de regelgeving heeft Stadswonen de ervaring dat een artikel 19 procedure 3 maanden tot 3 jaar kan duren. Wel moet er voor worden gezorgd dat een gemeente het project door dik en dun steunt. “Het blijft een risico of zij wel of niet meegaan”. De provincie of de Raad van State vormen geen probleem. Ten aanzien van de technische haalbaarheid wordt aangegeven dat er creatief met het bouwbesluit om moet worden gegaan. Ook heeft de corporatie positieve ervaringen ten aanzien van de maatschappelijke haalbaarheid. “Veel kantoorgebouwen die voor transformatie in aanmerking komen zien er vaak niet uit en daarom vormt de maatschappelijke haalbaarheid geen probleem”.

De werkwijze van de corporatie is op eigen ervaringen en kennis gebaseerd. In de werkwijze van Stadswonen staat het criterium locatie op nummer 1. Openbaar vervoer moet aanwezig zijn, omdat studenten de doelgroep van de corporatie zijn. Daarnaast moet er een waardeontwikkeling kunnen plaatsvinden. Er wordt gesproken over een waardeontwikkeling van een periode van 15 jaar die door gebiedsontwikkeling moet plaatsvinden. Stadswonen schat de waardeontwikkeling als volgt in: “Je ziet of voelt of er wel of geen positieve ontwikkeling van een gebied gaat plaatsvinden en bij het transformeren van een kantoorgebouw moet je niet alleen naar het gebouw kijken, maar ook naar de extra kansen”. Het tweede criterium is dat gebouwen verbouwbaar moeten zijn. Hierbij wordt gekeken naar de plattegrond van het kantoorgebouw en naar de diepte. Er wordt een plattegrond gehanteerd die flexibel is en uitgaat van de meest efficiënte vorm van 1 woonkamer en 2 slaapkamers. Deze zijn volgens de corporatie altijd toepasbaar.

³ De informatie over de werkwijzen en ervaringen van Stadswonen is tot stand gekomen aan de hand van een interview met dhr. J.B. Benraad, directeur van Stadswonen. Stadswonen is een woningcorporatie en is gevestigd in Rotterdam. Naast het transformeren van kantoorgebouwen heeft Stadswonen ook ervaring in het transformeren van pakhuizen, een zusterflat, een kerk en winkelruimtes. Stadswonen transformeert voornamelijk gebouwen voor studenten.

Ook moet er gekeken worden of het kantoorgebouw een middengang, galerij of een portiek heeft. “Wanneer er sprake is van een portiek dan moet het pand een lift bezitten zo staat in het bouwbesluit vermeld. Een binnengang als ontsluiting is het meest kansrijk, maar een gebouwdiepte van 18 meter of meer is dan noodzakelijk”. De diepte van het gebouw in samenhang met gewenste woningtype en de ontsluitingsstructuur zijn bouwkundig van doorslaggevend belang. Het kan ook zijn dat een kantoorgebouw gestript moet worden. Dit heeft als voordeel dat de ontwikkelaar meer vrijheid heeft. Nadelig is dat de kosten hoger uitvallen. De voorkeur van Stadswonen gaat uit naar kantoorgebouwen die minimaal een oppervlakte van 3.000 m² hebben. Wanneer een kantoorgebouw een slechte uitstraling heeft, zoals vaak het geval is bij kantoren die op een bedrijventerrein staan, is dat niet erg volgens Stadswonen. “Vaak moet de gevel er af vanwege de isolatie en de ramen zijn vaak niet bruikbaar”. Het voordeel van het verwijderen van de gevel is dat de vloeren langer gemaakt kunnen worden. De gevel moet zwaar zijn om aan de geluidseisen te kunnen voldoen. Ramen kunnen niet bruikbaar zijn, omdat de verkaveling afgestemd moet worden op het ritme van de ramen. De corporatie gaat uit van een stramienmaat van minimaal 3 meter 60. Tijdens de transformatie moet rekening worden gehouden met de vluchtroutes en compartimentering. Het aanbrengen van balkons en patio's is vaak een probleem en duur. De mogelijkheden van een eventuele op- of aanbouw moeten niet vergeten worden en is afhankelijk van de fundering.

Een voorbeeldproject van Stadswonen is Parkhaven en staat weergegeven in figuur 4.1. Stadswonen heeft bij dit project twee verdiepingen toegevoegd en de gehele gevel vervangen (De Vrij, 2004). In de stramienmaten van het gebouw zijn drie kamers gerealiseerd. Het voormalige GEB gebouw heeft een kolommenstructuur, waardoor een grote indelingsvrijheid is gaan ontstaan. De bestaande houten kozijnen zijn vervangen, omdat de borstwering en indelingen niet pasten (De Vrij, 2004). Wat interessant is aan dit project is dat het in voormalig werkgebied is gelegen en een bijdrage aan een gebiedsverkleuring heeft geleverd.

Figuur 4.1: Parkhaven te Rotterdam, Stadswonen

	<p>Opdrachtgever/ontwikkelaar: Stadswonen Voormalige functie: Kantoor diensten GEB Bouwjaar: jaren '60 Locatie: Voormalig havengebied Doelgroep: studenten Aantal wooneenheden: 353 studentenwoningen en 15 bedrijfsruimten Bruto opp. bestaand gebouw: 11.000 m² b.v.o. Verdiepingen toegevoegd: ja, 2 verdiepingen met een oppervlakte van 4.500 m² b.v.o. Financiële gegevens: Aanvangshuur: Gemiddeld tussen € 260 en € 300 Verhouding verwerving-/bouwkosten: 1:4,5 Permanente transformatie: ja Datum oplevering: 1995</p>
---	---

Bron: Benraad, 2006 en De Vrij, 2004

Wanneer de corporatie plannen heeft om een kantoorgebouw te transformeren stapt zij op de gemeente af. De gemeente wordt van tevoren geïnformeerd en de plannen moeten passen in het stedelijk beleid. Dit heeft twee voordelen. Aan de ene kant weten de eigenaren en burgers waar ze aan toe zijn en anderzijds heeft het een prijsdrukkend effect. Het idee ligt namelijk al op tafel, voordat het kantoorgebouw gekocht is. Stadswonen raadt aan om de gemeente een stedenbouwkundig plan voor te leggen dat het gehele gebied omvat. “Maak ook duidelijk dat er met de transformatie van een kantoorgebouw gestart gaat worden”. De corporatie is voorstander van het geclusterd opkopen van panden, omdat de aangekochte panden elkaar in waarde kunnen laten stijgen. “Je hebt dan succes van je eigen handelen en het beste is om de gehele waardeontwikkeling in eigen huis te houden. Samenwerken is de aanpak”.

Veel bedrijventerreinen zijn achterhaald volgens de corporatie, omdat veel taken worden uitbesteed aan andere landen. Als voorbeeld wordt Wijnhaveneiland worden aangehaald. "In dit gebied is gebiedsontwikkeling op gang gebracht door transformatie en er heeft een verkleuring plaatsgevonden". Hetzelfde geldt voor Coolhaveneiland. Dit voormalige havengebied is van kleur verschoten en is veranderd van een werkgebied in een gebied met woon- en werkfuncties. Aanjagers van deze verkleuring waren onder andere de transformatieprojecten Parkhaven en Puntegale. Deze gebieden waren achterhaald, omdat zij geen havenfunctie meer vervulden. Wil transformatie op een bedrijventerrein slagen dan is de aanwezigheid van openbaar vervoer een vereiste. Ook moet er waardeontwikkeling kunnen plaatsvinden volgens de corporatie. Stadswonen ziet vooral creatieve mensen of senioren als een geschikte doelgroep voor transformatieprojecten op bedrijventerreinen.

De Alliantie Ontwikkeling , onderzoek verricht naar een kantoorgebouw.⁴

De projectontwikkelaar wil kantoren gaan transformeren om de leegstand weg te nemen, maar ook vanwege het feit dat kantoorgebouwen vaak op goede binnenstedelijke locaties zijn gelegen en men wil een bijdrage leveren aan de woningnood. De Alliantie Ontwikkeling had een kantoorgebouw op een binnenstedelijke locatie in Amersfoort op het oog, maar de belegger vroeg een te hoge prijs voor het pand. De beoogde aankoop is hierdoor niet doorgestaan terwijl de gemeente achter de plannen stond. De doelgroep waar men zich op wilde richten waren starters. De Alliantie heeft alleen onderzoek verricht naar de transformatiemogelijkheden van het kantoorgebouw, maar heeft in de praktijk nog geen transformatieprojecten gerealiseerd.

De Alliantie Ontwikkeling is van mening dat de locatie de doelgroep bepaald. De voorkeur van ontwikkelaar gaat uit naar kantoorgebouwen die op een goede binnenstedelijke locatie staan. Het liefst heeft men kantoorgebouwen met daarin twee kernen en de voorkeur gaat uit naar een plattegrondindeling waar ruimten van 3 meter bij 7,20 meter gerealiseerd kunnen worden. Wanneer er minstens een hele verdieping leeg staat, het gebouw en de locatie goede perspectieven hebben, gaat De Alliantie Ontwikkeling het betreffende kantoorgebouw onderzoeken. "Vaak moet de gevel gestript worden, omdat mensen een fatsoenlijke gevel eisen". Dit maakt het duur. Toen het betreffende kantoorgebouw in het vizier kwam en de transformatieplannen klaar waren heeft men actie ondernomen. De Alliantie Ontwikkeling is toen direct naar de gemeente gegaan om de transformatieplannen bekend te maken. Vervolgens is men naar de belegger gegaan. Op basis van de grondprijs heeft de ontwikkelaar de prijs bepaald die men voor het kantoorgebouw wilde betalen. Bij deze stap is het proces stuk gelopen, omdat de corporatie en de eigenaar geen overeenstemming over de prijs konden bereiken. Over de haalbaarheidscriteria kan het volgende worden vermeld. "Eigenlijk lopen alle criteria door elkaar heen". Het onderzoek naar de transformatiemogelijkheden is gebaseerd op eigen kennis en ervaringen.

Ten aanzien van een bedrijventerrein als locatie geeft de Alliantie Ontwikkeling dat de ligging van het kantoorgebouw afhankelijk is van de milieucirkels. Wanneer De Alliantie Ontwikkeling tot transformatie van een kantoorgebouw op een bedrijventerrein zou overgaan, dan zou men een herstructureringsplan voor het gehele gebied aan de gemeente en ook aan de kopers voor leggen. Wanneer er waterpartijen in een gebied aanwezig zijn, kan dat 10 à 15 procent meer opbrengen. De voorkeur van de Alliantie Ontwikkeling gaat uit naar goede binnenstedelijke locaties in een woongebied en niet naar een kantoorgebouw op een bedrijventerrein. Dit vanwege de ligging en het voorzieningenniveau.


⁴ De informatie over de werkwijze en ervaringen van De Alliantie Ontwikkeling is tot stand gekomen aan de hand van een interview met dhr. Regenboog, algemeen directeur van De Alliantie Ontwikkeling. De Alliantie Ontwikkeling, gevestigd te Huizen, is een projectontwikkelaar en vormt een zelfstandig onderdeel van de woningcorporatie De Alliantie.

Elseviergebouw , Vondel Vastgoed⁵

Vondel Vastgoed heeft het pand gekocht voor de eigen portefeuille. De ontwikkelaar wil aan een bestaand gebouw iets nieuws toevoegen en wil hier geld aan verdienen. Op termijn wil men het voormalige Elseviergebouw doorverkopen. Vondel Vastgoed is voor vernieuwen en ziet een markt in het transformeren van kantoorgebouwen vanwege de grote leegstand. In de toekomst wil men daarom meer kantoorpanden gaan aankopen met als doel deze te gaan transformeren.

Het voormalige Elsevierpand is gelegen binnen de ring aan de A10 te Amsterdam en is in 1979 gebouwd. Het kantoorgebouw is Vondel Vastgoed aangedragen en heeft volgens de ontwikkelaar/belegger één jaar te koop gestaan. Het is de bedoeling dat in het elf verdiepingen tellende gebouw van ongeveer 11.000 m² b.v.o. per verdieping 25 tot 28 units van 24 m² tot 36 m² worden gerealiseerd. De doelgroep is studenten. De appartementen zullen worden voorzien van een eigen keuken, toilet, badkamer en internetverbinding. “Veiligheid staat voorop”. Daarom beschikt het pand over een dag- en nachtportier, camerabewaking, brandbeveiliging en is er toezicht van een beheerder. Daarnaast zal het pand worden voorzien van een wasserette, (fiets)bergingen en een restaurant, ontstspanningsruimte in de vorm van een film- en theaterzaal zullen op de elfde verdieping worden gehuisvest. Figuur 4.2 geeft een goed beeld van het Elsevierpand en haar projectgegevens.

Figuur 4.2: Elsevierpand te Amsterdam, Vondel Vastgoed

 <p data-bbox="255 1267 582 1288">Sara Burgerhartstraat 25 te Amsterdam</p>	<p>Ontwikkelaar: Vondel Vastgoed</p> <p>Voormalige functie: Kantoorgebouw Elsevier</p> <p>Bouwjaar: 1979</p> <p>Locatie: Binnenstedelijk, in een woongebied gelegen</p> <p>Doelgroep: studenten</p> <p>Aantal wooneenheden: 250 zelfstandige studentenappartementen van 24 m² tot 36 m²</p> <p>Bruto opp. bestaand gebouw: 11.000 m² b.v.o.</p> <p>Verdiepingen toegevoegd: nee</p> <p>Permanente transformatie: ja</p> <p>Datum oplevering: 2007 (verwacht)</p>
---	---

Bron: Vondel Vastgoed, 2006 en DTZ Zadelhoff, 2006

Vondel Vastgoed heeft het Elsevierpand gekocht vanwege het feit dat het kantoorgebouw binnen de ring van Amsterdam is gelegen. Het aanwezige voorzieningenniveau heeft een grote rol gespeeld in de aankoop. De ontwikkelaar/belegger heeft gekeken naar het openbaar vervoer en naar de overige voorzieningen. “Voorzieningen zijn er in de voldoende aanwezig. Toen we het pand bekeken, hebben we gedacht aan studenten of aan een hotel”. Men is bij deze doelgroepen uitgekomen door de eenvoud van het gebouw. Door de kolommenstructuur kunnen kleine kamers worden gerealiseerd. Daarnaast is er voor studentenhuisvesting gekozen, omdat er in Amsterdam een tekort is aan studentenkamers. Het kantoorgebouw is in de ogen van Vondel Vastgoed niet geschikt voor senioren, want voor deze doelgroep zou Vondel Vastgoed nieuw gaan bouwen.

De ontwikkelaar/belegger heeft veel overleg met de gemeente, maar heeft het kantoorgebouw wel op risico gekocht. Gevoel en intuïtie hebben daar een grote rol bij gespeeld. Men heeft geen problemen gehad met de aankoopprijs van het kantoorpand. De financiële haalbaarheid en de procedurele haalbaarheid spelen een grote rol in het transformatieproject. “De gemeente speelt een grote rol in het transformatieproces”.

⁵ De informatie over de werkwijze en ervaringen van Vondel Vastgoed zijn tot stand gekomen aan de hand van een interview met dhr. B. Müller van Vondel Vastgoed. Vondel Vastgoed is naast projectontwikkelaar ook belegger.

Welke belemmeringen Vondel Vastgoed tegen gaat komen is onbekend, omdat het kantoorgebouw ten tijde van het interview net was aangekocht. De verwachting is dat de aanvraag van vergunningen, de totale verbouw van het kantoor naar studentenwoningen ongeveer anderhalf jaar gaat duren. Oplevering zou plaats kunnen vinden in het jaar 2007. Tot die tijd staat het pand leeg en wordt door anti-krakers bewoond. Ten tijde van het interview zat Vondel Vastgoed bij de gemeente voor een splitsingsakte. Ook werd het volgende medegedeeld: "Er gaat nu een artikel 19 procedure worden ingezet en tegelijkertijd vragen we een bouwvergunning aan. Het pand moet voldoen aan het bouwbesluit en aan de lucht- en geluidskwaliteit. Morgen wordt er onderzoek verricht naar de geluidskwaliteit". Op het gebied van luchtkwaliteit wil men een systeem gaan aanbrengen dat schone lucht in het pand moet gaan aanvoeren. Ten aanzien van de gevel is de verwachting dat er extra isolatie moet worden aangebracht. Op het gebied van maatschappelijke haalbaarheid ziet Vondel Vastgoed geen problemen. De aanpak is gebaseerd op eigen kennis en ervaringen.

Ten aanzien van een bedrijventerrein als locatie is Vondel Vastgoed kort van stof. "Wie wil er nu wonen op een bedrijventerrein waar geen voorzieningen aanwezig zijn en waar het 's avonds verlaten is?". Volgens Vondel Vastgoed zijn dit slechts enkele mensen en daarom kijkt de ontwikkelaar/belegger alleen naar binnenstedelijke locaties.

CBS-gebouw, Domeinen⁶

Het CBS-gebouw te Voorburg wordt door de Rijksgebouwendienst rond 2008 overtollig gesteld. Dit betekent dat zij het niet meer nodig hebben voor het huisvesten van een rijksdienst en dat Domeinen het mag verkopen. Het kantoorpand is gelegen op een binnenstedelijke locatie, in een woongebied. Het gebouw heeft een oppervlakte van 60.000 m² b.v.o. In figuur 4.3 staat het CBS-gebouw weergegeven. Er ontbreken nog enkele projectgegevens, omdat ten tijde van het interview net fase 1 van het herontwikkelingsproces was afgerond.

Figuur 4.3: CBS-gebouw te Voorburg, Domeinen

	<p>Oprichtgever: Domeinen</p> <p>Voormalige functie: Kantoorgebouw van het CBS</p> <p>Bouwjaar: 1972</p> <p>Locatie: Binnenstedelijk, in een woongebied gelegen</p> <p>Doelgroep: wordt bepaald door verkoper op basis van plannen van Domeinen</p> <p>Bruto opp. bestaand gebouw: 60.000 m²</p> <p>Permanente transformatie: ja, er is sprake van hergebruik, maar het pand kan ook gesloopt worden (afhankelijk van koper)</p> <p>Datum oplevering: verwacht 2008</p>
---	--

Prinses Beatrixlaan 428 te Voorburg

Bron: Domeinen Onroerende Zaken West, 2006

⁶ De informatie over de werkwijze en ervaringen van Domeinen Onroerende Zaken West is tot stand gekomen aan de hand van een interview met dhr. L. W. Bloemendaal, projectleider van de herontwikkeling van de CBS-locatie Van Domeinen Onroerende Zaken West. De dienst Domeinen is belast met de taak om namens de minister van Financiën het privaatrechtelijke beheer van staats eigendommen uit te oefenen op marktconforme basis. Domeinen houdt zich bezig met het (tijdelijke) beheer en de verkoop van onroerende zaken. De verkoop van overtollige staats eigendommen is één van de hoofdtaken van Domeinen.

Voor de herontwikkeling heeft Domeinen samenwerking met de gemeente gezocht. Dit om twee redenen. Enerzijds is het risico van leestand groot (kraak, hoge energiekosten), anderzijds wil men voorkomen dat het gebouw zonder plan op de markt komt. Wanneer in een vroeg stadium alle mogelijke oplossingen zijn uitgezocht, kan dit als positieve effect hebben dat Domeinen een hogere prijs voor het CBS-gebouw kan vragen. Daarnaast heeft zij niet te maken met leegstand en is het zeker dat het CBS-gebouw één van de onderzochte bestemmingen krijgt. “We zoeken alles uit om risico’s weg te nemen en kunnen daardoor een hogere verkoopprijs vragen”.

Domeinen gebruikt voor deze locatie de volgende werkwijze die uit drie fases bestaat. In de eerste fase (programma van wensen en eisen fase) staat de locatie centraal. “De locatie wordt als uitgangspunt genomen en niet het gebouw” . In deze fase wordt er onderzoek verricht naar de randvoorwaarden die de gemeente ten aanzien van de locatie heeft opgesteld in het bestemmingsplan. Ook vindt er een marktscan plaats. Hiervoor heeft Domeinen twee adviesbureaus ingehuurd. Inbo Adviseurs Ruimte&Vastgoed heeft marktonderzoek verricht naar de huidige kantoorfunctie, woningbouw, bedrijfsruimte, detailhandel en zorg- en onderwijsvoorzieningen en LAGroup heeft onderzoek verricht naar de leisurefunctie. Naast deze mogelijke oplossingen wordt ook de optie sloop meegenomen in de plannen van Domeinen. De tweede fase (haalbaarheidsfase) zoekt in op de technische en financiële haalbaarheid. De voorwaarden van de gemeente en de marktscan zijn uitgangspunten bij deze onderzoeken. In de samenwerking behoudt ieder zijn eigen verantwoordelijkheden. Domeinen gaat voor optimale opbrengst en de gemeente – via de publiekrechtelijke kant – voor ruimtelijke kwaliteit. “Het is bij de onderzoeken en discussies van belang dat de zogenaamde commerciële haalbaarheid (wat wil de markt) bewaakt blijft. Uitkomst van de haalbaarheidsfase moet zijn dat er in de eerste plaats een besluit moet worden genomen over hoe het project op de markt wordt gezet en ten tweede moet er een formulering van de plancriteria plaatsvinden”. In de derde fase (verkoopfase) zal gekeken worden hoe het CBS-gebouw het beste op markt gezet gaat worden. “Er zijn drie mogelijke opties, namelijk verkopen aan de gemeente, aan een marktpartij, of samen met de gemeente het pand verkopen. Deze laatste heeft de voorkeur en kan op verschillende manieren worden ingevuld”. Domeinen is nog geen belemmering tegengekomen. Dit omdat er alleen nog maar is gekeken naar de randvoorwaarden die de gemeente stelt ten aanzien van de locatie en er onderzoek is verricht naar de marktvrage.

Domeinen heeft als doel het CBS-gebouw net zoals een marktpartij marktconform te verkopen. Hierbij wordt optimale transparantie nagestreefd. Domeinen kijkt hierbij naar de marktvrage en kijkt daarom niet alleen naar de functie wonen, maar ook naar andere mogelijke functies. Ondanks dat Domeinen geen ruimtelijke ambities heeft, vindt zij het onderzoek naar transformatie naar woningen wel belangrijk. De gedachte is dat het CBS-gebouw in dit gebied voor transformatie naar woningen een goede kans maakt.

De voorkeur van Domeinen gaat uit naar een binnenstedelijke locatie. “Op een bedrijventerrein is het draagvlak kleiner en gebeurt er vaak niks”. Bij het woord draagvlak moet hierbij gedacht worden aan de mensen die op een bedrijventerrein willen gaan wonen.

De Stadhouders, Giesbers-MaasDijken⁷

In het jaar 2004/2005 heeft Giesbers-MaasDijken het voormalige kantoorgebouw van Wolters Kluwer aan de Prins Bernhardlaan in Alphen aan den Rijn getransformeerd naar het appartementencomplex De Stadhouders. De bouwer/ontwikkelaar had een goed contact met de eigenaar en wist daarom dat de bezitter een groot probleem had op het gebied van leegstand. Ten tijde van de aankoop van het voormalige kantoorgebouw van Wolters Kluwer stond het pand voor 75% leeg. Het kantoorgebouw is gelegen in een woongebied. In het appartementencomplex zijn 70 koopwoningen gerealiseerd. Giesbers-MaasDijken heeft zich ten tijde van de transformatie gericht op de doelgroep starters. Het kantoorgebouw is met twee verdiepingen verhoogd. Voor een uitgebreid overzicht van het appartementencomplex De Stadhouders en haar projectgegevens wordt verwezen naar figuur 4.4.

Figuur 4.4: De Stadhouders te Alphen aan den Rijn, Giesbers-MaasDijken



Bron: Giesbers-MaasDijken, 2006

Giesbers-MaasDijken heeft zich vooral op de startersmarkt gericht. “We hebben ons op deze doelgroep gericht vanwege de locatie van het kantoorgebouw, de oppervlaktes van de appartementen en we hebben ingespeeld op de grote vraag naar starterwoningen in Alphen aan den Rijn”. Het kantoorgebouw is gekocht omdat Giesbers-MaasDijken in het transformeren van leegstaande kantoren naar woningen een groeiende markt ziet. Daarnaast is de bouwer/ontwikkelaar van mening dat het transformeren van kantoren tot woningen in het algemeen snel kan plaatsvinden en in veel gevallen goedkoper is dan nieuwbouw. “Slopen was duur en nieuwbouw werkte kostenverhogend. Transformatie was iets goedkoper dan nieuwbouw”. De risico's die eventueel een rol konden spelen in het transformatieproces waren beperkt. Hierdoor werd het ook aantrekkelijk om tot transformatie over te gaan. Daarnaast wordt aangegeven dat wanneer er voor nieuwbouw gekozen zou worden er meer parkeerplaatsen nodig waren dan wanneer het gebouw gehandhaafd zou blijven. Andere voordelen zijn, dat er gebruik is gemaakt van de sterke punten van het gebouw, het ontwerpproces verloopt sneller dan wanneer er voor nieuwbouw wordt gekozen.

⁷ De informatie over de werkwijze en ervaringen van Giesbers-MaasDijken is tot stand gekomen aan de hand van een interview met dhr.C. Mooy, manager commerciële zaken van Giesbers-MaasDijken. Giesbers-MaasDijken is een zelfstandige bouwonderneming die zich bezig houdt met het ontwikkelen en bouwen van projecten in de woning- en utiliteitsbouw. Giesbers-MaasDijken maakt deel uit van de Giesbers Groep.

Genoemd wordt ook dat bij de bouw van kantoorgebouwen rekening is gehouden met het feit dat er zich veel mensen één vierkante meter kunnen bevinden. Hierdoor kan het gebouw meer gewicht dragen.

De sterke punten van de Stadhouders waren volgens Giesbers-MaasDijken de kolommenstructuur, de plafondhoogte en de vloerbelasting. Door de vloerbelasting was het mogelijk om het complex met twee verdiepingen te verhogen. "Het voormalige kantoorgebouw is niet meer herkenbaar, doordat de groene betonnen gevelplaten vervangen zijn door rode gevelelementen". Bij het realiseren van de 70 appartementen in De Stadhouders is het gehele complex gestript en alleen het casco gehandhaafd.

Giesbers-MaasDijken heeft de volgende werkwijze gehanteerd. Op basis van de plattegrond van het kantoorgebouw zijn tekeningen gemaakt. Aan de hand van deze tekeningen is gekeken naar de bruto/netto verhouding van het aantal vierkante meters. "Het is belangrijk om te weten hoe het bestaande gebouw in elkaar zit ".Vervolgens is naar de markt gekeken. Marktonderzoek is verricht om de doelgroep en het soort appartementen te bepalen. Volgens de bouwer/ontwikkelaar wordt de doelgroep door de locatie bepaald. Het marktonderzoek en de begroting hebben samen inzicht gegeven in de kosten en opbrengsten. De kosten hebben betrekking op de verbouwkosten en bij de opbrengsten is gekeken naar wat er verkocht kan worden." De verhouding kosten en opbrengsten moet goed zijn anders wordt het te duur ". Ook is gekeken welke risico's het transformatieproces met zich meebrengt. Over de financiële haalbaarheid kan het volgende worden gezegd. Bij het transformatieproject De Stadhouders was er sprake van een negatief verschil tussen kosten en opbrengsten om de transformatie te realiseren, maar er was ook een negatief verschil tussen de opbrengsten en kosten toen het kantoorgebouw aangekocht en vervolgens verkocht zou worden. Giesbers-MaasDijken is met het verschil goed omgegaan. De bouwer/ontwikkelaar heeft de kosten gecompenseerd door de leveringen van de appartementen tegelijk met de levering van de grond te laten plaatsvinden. Hierdoor hoefde er over de waarde van het bestaande onroerend goed geen BTW betaald te worden. Dit kan worden gerealiseerd via een zogenaamde ABC-constructie levering. Voordat de verbouwing begint wordt het pand in appartementsrechten gesplitst. Deze appartementsrechten worden direct geleverd aan de uiteindelijke eigenaren. Deze vroege levering heeft als voordeel dat er over de appartementsrechten geen 19 procent BTW, maar zes procent overdrachtsbelasting betaald moet worden. "Je moet slim omgaan met de overdrachtsbelasting en BTW. Anders betaal je teveel belasting en kan het project te duur uitvallen. Met als gevolg dat het niet door kan gaan. Subsidies moeten beperkt worden, want die werken tijd vertragend". Tegelijkertijd met deze stappen heeft de bouwer/ontwikkelaar overleg gehad met de gemeente. Het bestemmingsplan gaf de functie wonen voor 10 verdiepingen aan en hierdoor hoefde er geen artikel 19 procedure worden opgestart. Het bestaande gebouw telde voor de transformatie 7 verdiepingen inclusief parkeerlaag en na de transformatie 9 verdiepingen. Ten aanzien van de procedurele haalbaarheid is gekeken naar het Bouwbesluit, de geluidseisen en alle andere eisen die een gemeente stelt ten aanzien van het realiseren van woningen in een kantoorgebouw. Bij De Stadhouders was er sprake van een nagespannen vloer en hierdoor was de massa van de vloer te laag om aan de geluidseisen te voldoen. De Stadhouders heeft een nieuwe geluidwerende gevel gekregen, de twee bestaande trappenhuisen zijn gehandhaafd en daarin zijn twee nieuwe liften in aangebracht. De eisen ten aanzien van de brandwerendheid waren lastig. Toen het project zowel financieel als procedureel haalbaar was, heeft Giesbers-MaasDijken een vraagprijs voorgelegd aan de eigenaar van het voormalige kantoorpand van Wolters-Kluwer. De bouwer/ontwikkelaar is het eens geworden over de verkoopprijs met de eigenaar, maar wel onder een paar voorwaarden. In overleg met de eigenaar van het kantoorgebouw heeft Giesbers-MaasDijken een aantal voorwaarden in het contract vastgelegd, onder andere op het gebied van de procedurele haalbaarheid. Mocht de gemeente niet akkoord gaan met de beoogde transformatie dan zal de verkoop niet doorgaan. De voorwaarden zijn contractueel vastgelegd om zo de risico's zoveel mogelijk te beperken. "Je moet jezelf indekken".

Tegen de transformatie zijn geen bezwaarschriften ingediend. Dit omdat de buurt met de plannen bekend was, doordat de bouwer/ontwikkelaar hen vroegtijdig op de hoogte heeft gebracht van de plannen.

De appartementen zijn vrij op naam op de markt gezet. De verkoop ging erg snel. De modelwoning heeft hier een grote bijdrage aan geleverd, omdat aspirant-kopers zelf konden ervaren hoe het is om in voormalig kantoorgebouw te kunnen wonen. “De modelwoning van 1:1 heeft ervoor gezorgd dat er 80% was voorverkocht. Het voordeel van een modelwoning is dat een woning niet zoals bij nieuwbouw in een brochure wordt aangeboden, maar daadwerkelijk bekeken kan worden door kopers”.

De bouwer/ontwikkelaar is van mening dat het lastig is om kantoorgebouwen te transformeren naar woningen op een gemengd bedrijventerrein. “Op bedrijventerreinen zitten veel verschillende eigenaren. Hierdoor ben je afhankelijk van anderen en de gemeente moet meewerken of je moet zelf een deel van het terrein in handen hebben. De rand van een bedrijventerrein zou een mogelijkheid kunnen zijn”, geeft Giesbers-MaasDijken aan.

Naast de transformatie van De Stadhouders heeft Giesbers-MaasDijken ervaring met een kantoor dat zij in Den Haag hebben gekocht. De bouwer/ontwikkelaar heeft hier een plan voor gemaakt. Het kantoor en het plan zijn doorverkocht aan een bedrijf die de transformatie gaat realiseren. Ten tijde van het onderzoek was Giesbers-MaasDijken bezig met een ander transformatieproject. Bij al deze projecten was er sprake van dat het kantoorgebouw naast een werkbestemming ook een woonbestemming had.

Meerveste, Bouwmaatschappij Verwelius B.V.⁸

Bouwmaatschappij Verwelius B.V. heeft diverse meters kantoorruimte in bezit, waaronder Meerveste. Meerveste bestaat uit twee gespiegelde kantoorgebouwen en is gelegen op het kantorenterrein Beukenhorst West te Hoofddorp. De twee kantoorgebouwen wil men transformeren naar appartementen voor starters. Het is de bedoeling dat er 60 appartementen in één kantoorgebouw worden gerealiseerd. Verwelius biedt 60 verschillende appartementen aan variërend van 32,8 m² tot 54,9 m². Ieder appartement krijgt een eigen entree/hal, een woon-slaapkamer met keuken en de mogelijkheid deze uit te breiden met luxe apparatuur, een badkamer met toilet, wastafel, douche en een aansluiting voor een wasmachine en condensdroger. Daarnaast heeft ieder appartement een eigen parkeerplaats. Eén van de twee kantoorgebouwen staat leeg en het is dit kantoor dat getransformeerd gaat worden. Wanneer 90% van de appartementen zijn voorverkocht dan gaat de transformatie door. Als dit lukt dan wordt het tweede kantoorgebouw ook getransformeerd naar appartementen. Dit zal plaatsvinden als het gebouw leeg komt te staan. Ten tijde van het interview is er een modelwoning in het kantoorgebouw bezocht. Er waren al enkele opties uitgebracht. In figuur 4.5 op pagina 55 wordt het voormalige kantoorgebouw en haar projectgegevens getoond.

Bouwmaatschappij Verwelius B.V. wil het kantoorgebouw gaan transformeren naar appartementen, omdat het pand ten tijde van het interview anderhalf jaar leeg stond. Er is voor transformatie gekozen, omdat men geen nieuwe huurders kan vinden“. Deze bedrijven kiezen voor het andere deel van het bedrijventerrein“. Meerveste is daarom door Verwelius te koop aangeboden aan een woningcorporatie.

⁸ De informatie over de werkwijze en ervaringen van Bouwmaatschappij Verwelius B.V. is tot stand gekomen aan de hand van een interview met dhr. M. Volker, manager vastgoed van Bouwmaatschappij Verwelius B.V. Bouwmaatschappij Verwelius B.V. is gevestigd in Amsterdam. Naast projectontwikkelaar en bouwer, is de bouwmaatschappij ook beheerder en financier. Verwelius houdt zich bezig met de ontwikkeling van woningen en commercieel onroerend goed.

De bedoeling was dat de corporatie het pand zou gaan transformeren. Maar de twee partijen werden het niet eens over de verkoopprijs en daarom heeft Verwelius zelf het transformatieproces in gang gezet. Naast transformatie is ook de optie sloop overwogen, maar dit viel duurder uit dan transformatie. “De gemeente is voor het transformeren van de Meerveste, omdat de grot leegstand in dit gebied een doorn in het oog is van de lokale overheid”.

Figuur 4.5: Meerveste te Hoofddorp, Bouwmaatschappij Verwelius B.V.

	<p>Opdrachtgever: Bouwmaatschappij Verwelius B.V. Voormalige functie: kantoor Bouwjaar: 1980 Locatie: kantorenterrein Beukenhorst West Doelgroep: starters Aantal wooneenheden: 60 appartementen Bruto opp. bestaand gebouw: 3.100 m² Verdiepingen toegevoegd: nee Financiële gegevens: onbekend Permanente transformatie: ja Datum oplevering: 2006/2007</p>
---	---

Saturnusstraat 71-105 te Hoofddorp

Bron: Bouwmaatschappij Verwelius, 2006

De werkwijze van Verwelius is gebaseerd op eigen ervaringen op basis van de ontwikkeling van de VINEX locaties. “Het is gewoon een kwestie van doen. We hebben van grof naar fijn gewerkt“. De Bouwmaatschappij heeft op het gebied van haalbaarheid gekeken naar de commerciële, de financiële, de juridische, de fiscale en de technische haalbaarheid. Als eerste heeft Verwelius gekeken naar de commerciële haalbaarheid. Hierbij is gekeken naar de marktvraag en is men uitgekomen bij de doelgroep starters. Vervolgens kwam de financiële haalbaarheid aan de orde. Bij deze haalbaarheidsvorm heeft Verwelius de kosten tegenover de opbrengsten gezet. De kosten hebben betrekking op de technische haalbaarheid en de opbrengsten hebben betrekking op de commerciële haalbaarheid. Het komt erop neer dat er gekeken is naar de verbouwkosten en wat kunnen de appartementen opbrengen. Ten aanzien van de financiële haalbaarheid moet worden vermeld dat Verwelius alleen maar hoeft te investeren in het kantoorpand. Het pand is niet aangekocht, omdat men het pand in de jaren '80 van de vorige eeuw zelf heeft laten bouwen en tevens eigenaar is. Alles wordt tegen kostprijs gerealiseerd. De juridische haalbaarheid wordt ook genoemd en hieronder verstaat de Bouwmaatschappij het overleggen met de gemeente over onderwerpen als luchtkwaliteit, geluidskwaliteit, de artikel 19 procedure. Ten aanzien van de luchtkwaliteit wordt er gesproken over fijnstof. “We hebben met fijnstof te maken vanwege de woonfunctie die gerealiseerd gaat worden en vanwege de weg die langs het gebouw loopt”, geeft Verwelius aan. De artikel 19 procedure heeft ongeveer 2,5 maand tot 3 maanden geduurd. De procedure heeft moeten plaatsvinden, omdat het kantoorgebouw geen woonbestemming had. Er zijn geen bezwaarschriften ingediend. Ten aanzien van de fiscale haalbaarheid wordt aangegeven dat over de grond waar het gebouw op staat overdrachtsbelasting moet worden betaald. “Het onroerend goed moet in oude staat blijven (het oude gebouw mag nog niet worden afgebroken) tot het moment van levering, anders moet er BTW betaald worden en heb je te maken met dubbele kosten“. De Groninger Akte wordt door Verwelius genoemd als mogelijkheid in situaties waar er nog geen bouwvergunning is verleend. Aangegeven wordt dat deze akte het volgende inhoudt: de appartementen worden juridisch geleverd. In de leveringsakte moeten ontbindende voorwaarden worden opgenomen zoals de afgifte van een geldige bouwvergunning. Dit gebeurt voordat de financiering rond is. Mocht het percentage van 90% voorverkoop niet gehaald worden, dan kan alles nog teruggedraaid worden.

Het risico van terugdraaien van de levering ligt dan bij de ontwikkelaar en niet bij de koper. Het transformatieproject gaat dan niet door, omdat het project dan niet financieel haalbaar is. Slopen is te duur, zoals al eerder is aangegeven. Over de technische haalbaarheid wordt gezegd dat Verwelius de ervaring heeft dat de wetgever niets door de vingers ziet en dat aan alle eisen van het Bouwbesluit moet worden voldaan. Wanneer het transformeren doorgaat, vervangt de Bouwmaatschappij een aantal ramen om een betere ventilatie tot stand te brengen en zo te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. "Het pand heeft nu al veel ventilatiemogelijkheden en daarom hoeven er maar een paar ramen vervangen te worden". Ten aanzien van de brandwerendheidseisen is de gemeente erg streng. Het dak mag niet volledig als dakterrassen dienen, omdat de vluchtroute vrij moet blijven.

Bouwmaatschappij Verwelius BV vindt het lastig om aan te geven welke criteria het belangrijkste zijn en van meest doorslaggevend belang zijn. De criteria zijn allemaal op elkaar van invloed. "De technische en fiscale criteria kunnen er bijvoorbeeld voor zorgen dat de kosten worden verhoogd. Er is sprake van een wisselwerking. We kijken wel eerst naar de commerciële en financiële haalbaarheid". De overheid beschouwt de Bouwmaatschappij als grootste struikelblok. "Je moet ervoor zorgen dat je de gemeente meekrijgt".

Verwelius heeft contact gehad met Giesbers-MaasDijken over de ervaringen die het bouwbedrijf heeft met het transformeren van kantoorgebouwen. Als tip werd het realiseren van een modelwoning van 1:1 meegegeven. Hierdoor kunnen aspirant-kopers zich een goed beeld kunnen vormen van het wonen in een appartement in een kantoorgebouw. Voor het onderzoek is de modelwoning in de Meerveste bezocht en de makelaar ter plaatse vertelde dat er ongeveer 185 aanmeldingen waren. Hieruit kan geconcludeerd worden dat aspirant-kopers geen probleem hebben met het wonen op een kantorenterrein. Hierbij moet vermeld worden dat het kantoorgebouw Meerveste aan de rand van het terrein is gelegen.


Bouwmaatschappij Verwelius geeft als positieve punten van de locatie aan dat het NS station dichtbij is, naast een woonwijk is gelegen met winkelvoorzieningen en dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. De aanwezigheid van openbaar vervoer vindt Verwelius erg belangrijk. Daarnaast wordt het pand voorzien van kabel tv en ict. Verwelius is er niet zeker van of zij na het project de Meerveste in de toekomst weer een transformatieproject gaat doen. "Het transformeren van een kantoorgebouw is niet zo winstgevend".

Rabo Vastgoed en Wilhelminastaete te Diemen⁹

Het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank te Diemen wordt door Rabo Vastgoed getransformeerd naar 43 appartementen variërend van 60 m² tot 190 m². De doelgroep waar de ontwikkelaar zich op richt zijn senioren. Het kantoorgebouw uit 1970 is in het centrum van Diemen gelegen. De begane grond van het kantoorgebouw is gereserveerd voor de openbare bibliotheek en het kantoor van de Rabobank. De parkeerplaatsen zullen over twee lagen verdeeld worden. Het voormalige kantoorgebouw zal worden voorzien van twee afzonderlijke entrees voor 18 en 25 appartementen. Elke entree krijgt een eigen lift en trappenhuis. Om een goed beeld te krijgen van de Wilhelminastaete en haar projectgegevens wordt verwezen naar figuur 4.6 op pagina 57.

⁹ De informatie over de werkwijze en ervaringen van Rabo Vastgoed is tot stand gekomen aan de hand van een interview met dhr. J.P. Mikkers en M. van Rennes, respectievelijk projectmanager en projectontwikkelaar van Rabo Vastgoed. Rabo Vastgoed is de projectontwikkelaar van de Rabobank Groep en participeert in commercieel vastgoed en houdt zich bezig met gebieds- en conceptontwikkeling.

Figuur 4.6: Wilhelminastaete te Diemen, Rabo Vastgoed

	<p>Opdrachtgever en ontwikkelaar: Rabo Vastgoed Architect: Rappange & Partners Architecten B.V. Voormalige functie: kantoorgebouw Rabobank Bouwjaar: 1970 Locatie: centrum, in een woongebied Doelgroep: senioren Aantal wooneenheden: 43 appartementen verdeeld in 36 appartementen van 57 m² tot 122 m² en 7 penthouses van 97 m² tot 190 m² Bruto opp. bestaand gebouw: 5.000 m² Verdiepingen toegevoegd: ja, 1 verdieping van totaal 1.000 m² Financiële gegevens: onbekend, omdat transformatie nog niet is gerealiseerd. Permanente transformatie: ja Datum oplevering: medio 2007</p>
---	---

Wilhelminaplantsoen en Hasselaarstraat
te Diemen

Bron: Rabo Vastgoed, 2006

Rabo Vastgoed gaat om de volgende redenen het voormalige kantoorgebouw transformeren. Het pand staat langdurig leeg, is sterk verouderd en er moet flink geïnvesteerd worden om er weer een geschikte, marktconforme kantoorfunctie van te kunnen maken. Met het laatste wordt bedoeld dat de locatie van het gebouw geschikter is voor een woonfunctie dan een werkfunctie. De ontwikkelaar heeft het kantoorgebouw in onverhuurde staat aangekocht. Rabo Vastgoed hanteert de visie dat wanneer de staat van het pand slecht is, er een grote investering moet plaatsvinden om het pand weer aantrekkelijk te maken voor verhuur. Het betreffende gebouw kan dan voor transformatie in aanmerking komen. "Veroudering, lage huur, slechte verhuurbaarheid kunnen signalen zijn. Maar wanneer de boekwaarde hoog is, wordt het moeilijker, omdat dan de kosten hoog kunnen gaan oplopen". Het transformatieproject gaat door wanneer 70% van de appartementen is voorverkocht en dit is het geval.

De werkwijze van Rabo Vastgoed is gebaseerd op eigen ervaringen en kennis. Rabo Vastgoed heeft als eerste naar de locatie gekeken. "De locatie wordt als uitgangspunt genomen, omdat deze de waarde en de potentie van de transformatie bepalen", vertelt Rabo Vastgoed. Wanneer de locatie geschikt is, wordt er naar de staat van het kantoorgebouw gekeken. "Je moet naast de locatie ook weten wat de potentie is van het kantoorgebouw. Het aantal vierkante meters aan oppervlakte is niet zo belangrijk, maar bijvoorbeeld de constructie en de verdiepingshoogte wel. Ook hoeft een kantoorgebouw niet leeg te staan, als je maar weet wat de potentie van het gebouw is in de toekomst" geeft Rabo Vastgoed aan. De ontwikkelaar heeft bij de Wilhelminastaete gekeken naar de verhuurbaarheid, structuur/constructie van het kantoorgebouw, of er twee liftkernen in zitten, of er sprake is van een kolommenstructuur en er ruimten van 7 m bij 7 m gerealiseerd kunnen worden, de plafondhoogte hoger was dan 3,70 meter, of de verdiepingvloeren dun zijn en of er op- en of aanbouw mogelijk is. De hiervoor genoemde kenmerken waren van toepassing op de Wilhelminastaete, maar bij een ander kantoorgebouw kan het zijn dat Rabo Vastgoed bijvoorbeeld een andere plattegrond hanteert. Om dit alles te bepalen voert Rabo Vastgoed een quickscan uit en schakelt hiervoor de juiste deskundigen in. Een architect, makelaar, constructeur en een bouwkostendeskundige worden genoemd. Al deze partijen moeten gezamenlijk nagaan wat er in het voormalige kantoorgebouw van de Rabobank kan, wat het gaat kosten en moeten inschatten wat de risico's zijn. Rabo Vastgoed heeft de ingeschakelde deskundigen aangestuurd en heeft op grond van de adviezen bepaald wat er kon gebeuren. Nadat alles uitgezocht was, is er overleg met de gemeente geweest. Dit gesprek heeft vooraf aan de koop plaatsgehad. "Een goed contact met de politiek is belangrijk en men moet zo vroeg mogelijk bij het transformatieproces betrokken worden" is de mening van Rabo Vastgoed.

“De gemeente is enthousiast “. Vervolgens heeft er een mailing naar de bewoners plaatsgevonden voordat het transformatieproject in de raad kwam. “Een goede communicatie met bewoners is belangrijk”, geeft de ontwikkelaar aan. Er is een artikel 19 procedure ingezet omdat het voormalige kantoorgebouw een werkbestemming had en geen woonbestemming.

Het voormalige kantoorgebouw wordt gestript tot aan het skelet. De gevel wordt verwijderd, waardoor elk appartement een eigen balkon krijgt. Sloop is overwogen, maar er is gekozen voor transformatie. Dit omdat er sprake is van een bruto/netto verhouding van ongeveer 90% en dat is zeer goed in vergelijking met nieuwbouw. Het is de bedoeling dat de toekomstige bewoners niet alleen vanuit de hal, maar ook vanuit de parkeergarage met de lift bij hun appartement kunnen komen. Ten tijde van het maken van de plannen was de ontwikkelaar van de Rabobank Groep uitgegaan van 44 appartementen. “Het parkeren op eigen terrein was een probleem, daarom worden er nu 43 appartementen gerealiseerd in plaats van 44 woningen, geeft Rabo Vastgoed aan. Tijdens het interview kwam naar voren dat er een bezwaarschrift is ingediend tegen de plannen en dit werkt tijdvertragend. Dit waren de enige belemmeringen die genoemd werden.

Rabo Vastgoed staat niet helemaal afwijzend tegenover het transformeren van kantoorgebouwen op bedrijventerreinen. Het lijkt de ontwikkelaar wel moeilijker, omdat er op een bedrijventerrein sprake is van veel verschillende eigenaren. Dit brengt met zich mee dat er versnipperd bezit is en sprake is van uiteenlopende doelen. “Samenwerking is noodzakelijk”. Het is afhankelijk van de visie van de gemeente die zij heeft ten aanzien van een bedrijventerrein. Mocht er een kantoorgebouw aan Rabo Vastgoed worden aangeboden dan gaat de voorkeur uit naar een bedrijventerrein dat tegen de rand van een woonwijk is gelegen. “ Als we het zouden doen dan zouden we aan de rand van het bedrijventerrein beginnen en dan langzamerhand naar binnen toe werken”. Het ontbreken van een voorzieningenniveau op een bedrijventerrein ziet Rabo Vastgoed niet als een probleem. In de visie van de ontwikkelaar wordt de doelgroep door de locatie bepaald. “Op een bedrijventerrein zou je je dan bijvoorbeeld moeten richten op gezinnen. Zij gaan toch met de auto boodschappen halen en rijden dan naar het dichtstbijzijnde winkelcentrum”.

§4.5 Samenvatting/conclusie

In dit hoofdstuk zijn in totaal 12 partijen beschreven die ervaring hebben of ervaring opdoen met het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. Er is gekozen om interviews te houden met marktpartijen die de transformatieprojecten trekken. Voor een duidelijk overzicht van de projectgegevens van de beschreven transformatieprojecten wordt verwezen naar tabel 4.1 op pagina 59.

Tabel 4.1: Projectgegevens

Marktpartij	Project	Ligging	Afmeting gebouw	Programma
Stichting Tijdelijk Wonen	KPN gebouw (2004) te Utrecht	Binnenstedelijk, op bedrijventerrein terrein (tegen woongebied)	4.696 m ² b.v.o. geen toevoeging	140 studentenwoningen (onzelfstandig)
Stichting DUWO	Voormalig Belastingkantoor (1999) te Delft	Binnenstedelijk, in woongebied	5.425 m ² b.v.o. toevoeging dakopbouw van 550 m ² b.v.o.	45 zelfstandige eenheden verdeelt over 90 kamers
SAVO	PDV gebouw (1994) te Zwolle	Binnenstedelijk, in woongebied	5.240 m ² b.v.o. geen toevoeging	118 studentenwoningen (onzelfstandig)
Hopman Interheem	Van Miereveltlaan te Delft	Binnenstedelijk, in woongebied	1.899 m ² b.v.o. geen toevoeging	11 appartementen
Geerlings Vastgoed B.V.	Churchill Torens (1999) te Rijswijk	Aan rand van gemengd bedrijventerrein (tegen woongebied)	27.840 m ² b.v.o. toevoeging van 1 verdieping per toren	121 appartementen en commerciële ruimten
IBC MUWI is nu Heijmans	Blauwe Engel (1999) te Eindhoven	Binnenstedelijk, in woongebied	3.192 m ² b.v.o. geen toevoeging	27 studio-appartementen en commerciële ruimten
Stadswonen	Parkhaven (1995) te Rotterdam	Binnenstedelijk, in woongebied	11.000 m ² b.v.o., toevoeging 2 verdiepingen van 4.500 m ² b.v.o	353 studentenwoningen en commerciële ruimten
Vondel Vastgoed	Elsevierpand (verwacht 2007) te Amsterdam	Binnenstedelijk, in woongebied	11.000 m ² b.v.o. geen toevoeging	250 zelfstandige studentenappartementen
Domeinen	CBS-gebouw (verwacht 2008) te Voorburg-Leidschendam	Binnenstedelijk, in woongebied	60.000 m ² b.v.o. onbekend wel/geen toevoeging	onbekend afhankelijk van koper
Giesbers-MaasDijken	De Stadhouders (2005) te Alphen aan den Rijn	Binnenstedelijk, in woongebied	5.500 m ² b.v.o. toevoeging van twee Verdiepingen	70 appartementen
Bouwmaatschappij Verwelius B.V.	Meerveste (verwacht 2006) te Hoofddorp	Aan rand kantoren-terrein (tegen woongebied gelegen)	3.100 m ² b.v.o. geen toevoeging	60 appartementen voor starters (1 kantoorgebouw)
Rabo Vastgoed	Wilhelminastaete (verwacht 2007) te Diemen	Binnenstedelijk, in woongebied	5.000 m ² b.v.o. toevoeging van 1 verdieping van 1.000 m ²	43 appartementen voor senioren

Bron: Eigen bewerking op basis van literatuuronderzoek en interviews

De SSH Utrecht en De Alliantie Ontwikkeling worden niet in tabel 4.1 genoemd. Van de SSH Utrecht zijn geen projectgegevens bekend en De Alliantie Ontwikkeling heeft alleen onderzoek verricht naar de transformatiemogelijkheden van een kantoorgebouw. Bij Stadswonen moet er worden vermeld dat er naast Parkhaven nog vele andere transformatieprojecten zijn die de corporatie heeft gerealiseerd. Parkhaven is aangehaald, omdat dit kantoorgebouw in een gebied is gelegen dat van kleur is vershoten. Het werkgebied is met behulp van onder andere dit project verkleurd van een voormalig havengebied naar een gebied met woon- en werkfuncties. Uit tabel 4.1 komt naar voren dat er drie transformatieprojecten in een werkgebied zijn gelegen. Het gaat hierbij om het KPN gebouw, de Churchill Torens en Meerveste. Hierbij moet worden vermeld dat het KPN-gebouw gesloopt gaat worden. De overige projecten die in tabel 4.1 worden genoemd, bevinden zich op binnenstedelijke locaties in een woongebied. Naast de ligging geeft tabel 4.1 ook inzicht in de programma's die de marktpartijen hanteren. Geconcludeerd kan worden dat kantoorgebouwen voor diverse doelgroepen worden getransformeerd. Studenten, starters en senioren worden als doelgroep genoemd. Wanneer naar de locatie en doelgroep wordt gekeken, dan valt op dat in de meeste transformatieprojecten van Stadswonen woon-werkconcepten zijn toegepast. Ook in de transformatieprojecten Churchill Torens en Blauwe Engel is naast de woonfunctie, de commerciële functie aanwezig.

Het transformatieproject Meerveste is net als De Puntegale, Parkhaven en de Churchill Torens gelegen in een werkgebied. Verwelius echter kiest alleen voor een woonfunctie terwijl in de andere twee projecten wonen met werken wordt gecombineerd.

Duidelijk komt naar voren dat ieder transformatieproject uniek is op het gebied van aanpak, ervaringen en realisatie. Vooral wanneer naar de technische haalbaarheid wordt gekeken dan zijn er nogal wat verschillen. Het ene gebouw heeft een nieuwe gevel nodig vanwege de geluidseisen, in een ander gebouw moet een lift worden aangebracht en weer een ander gebouw moet tot aan het casco gestript worden. Opvallend is dat alleen Bouwmaatschappij Verwelius contact heeft opgenomen met een marktpartij die al ervaring heeft met het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. De overige partijen hebben geen ervaring en kennis met elkaar uitgewisseld en realiseren een transformatieproject ieder op hun eigen manier.

De geïnterviewde marktpartijen geven aan dat de haalbaarheid van een project vooral is gebaseerd op de financiële, technische en procedurele haalbaarheid. Over de maatschappelijke haalbaarheid moet worden opgemerkt dat bewoners over het algemeen positief zijn over de transformatieplannen. Naast de financiële, technische, procedurele en de maatschappelijke haalbaarheid worden door Bouwmaatschappij Verwelius B.V. de commerciële en fiscale haalbaarheid genoemd. De marktpartijen geven in de interviews aan dat er een wisselwerking tussen de verschillende haalbaarheidscriteria plaatsvindt en men vindt het over het algemeen moeilijk om een bepaalde rangorde aan te geven.

Financiële haalbaarheid

Over de financiële haalbaarheid wordt gezegd en geschreven dat er met de kosten handig om moet worden gegaan. Hergebruik van materialen en bouwonderdelen wordt genoemd. Maar ook de ABC-constructie levering, Groninger Akte, het slim omgaan met de verhuurwijze en niet alleen kijken naar waardeontwikkeling van het gebouw, maar ook naar het gebied die door transformatie een positieve impuls kan krijgen. Over de verhuurwijze moet worden vermeld dat wanneer er onzelfstandige ruimten worden gerealiseerd, bewoners geen huursubsidie kunnen ontvangen.

Technische haalbaarheid

Op het gebied van technische haalbaarheid komt uit het onderzoek naar voren dat het complex kan zijn om een kantoorgebouw te transformeren naar woningen.

Bij enkele gerealiseerde projecten was het moeilijk om aan de brandveiligheidseisen en aan het Bouwbesluit te voldoen. Het komt voor dat kantoorgebouwen gestript worden tot aan het casco. Dit is gebeurd bij de Blauwe Engel, De Stadhouder en wordt ook bij de Wilhelminastaete gedaan. Wat opvalt, is dat de transformatieprojecten die in dit hoofdstuk zijn beschreven allemaal een kolommenstructuur hebben. Uit de tabel 4.1 komt naar voren dat enkele marktpartijen hebben gekeken naar de mogelijkheden van het toevoegen van extra vierkante meters bovenop het bestaande gebouw.

Procedurele haalbaarheid

Ten aanzien van de procedurele haalbaarheid wordt aangegeven dat wanneer een kantoorgebouw getransformeerd gaat worden het belangrijk is dat de gemeente achter de plannen staat. De geïnterviewde marktpartijen geven aan dat een gemeente zo vroeg mogelijk bij het transformatieproces betrokken moet worden. Wanneer een artikel 19-procedure wordt ingesteld dan is de ervaring dat deze over het algemeen niet veel tijd in beslag neemt.

Bij het transformeren van een kantoorgebouw op een bedrijventerrein wordt als tip meegegeven dat het het beste is om een stedelijk plan, dat het gehele gebied omvat, aan de gemeente voor te leggen. Hierin moet worden aangegeven dat er met de transformatie van een kantoorgebouw gestart gaat worden.

Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid wordt niet als een probleem ervaren. Bewoners staan vaak positief tegenover de transformatieplannen. De marktpartijen geven aan dat de bewoners vroeg over de plannen worden geïnformeerd, zodat duidelijk is wat de bewoners kunnen verwachten. Ten aanzien van de ervaringen van de partijen die een kantoorgebouw in een werkgebied getransformeerd hebben, komt alleen bij de Meerveste duidelijk naar voren dat er geen bezwaarschriften zijn ingediend door ondernemers. Ten aanzien van het KPN gebouw en de Churchill Torens is dit niet bekend.

Locatie

De geïnterviewde partijen geven aan dat zij het liefst kantoorgebouwen in een woongebied transformeren naar woningen. Dit door de stedelijke ligging en het aanwezige voorzieningenniveau. Wanneer naar de transformatieprojecten Churchill Torens en de Meerveste gekeken wordt gekeken, dan valt op dat deze twee transformatieprojecten aan de rand van een werkgebied zijn gelegen, maar wel aan de kant van een woongebied. Daarnaast is er in deze twee werkgebieden openbaar vervoer aanwezig. Over het bedrijventerrein als locatie wordt door enkele partijen aangegeven dat het de partijen moeilijk lijkt om daar kantoorgebouwen te gaan transformeren. Bedrijventerreinen kennen veel verschillende eigenaren en het lage of niet aanwezige voorzieningenniveau worden genoemd. Daarnaast wordt genoemd dat er rekening met de hindercirkels moet worden gehouden. Er is één partij die eventueel wel tot het transformeren van kantoorgebouwen op een bedrijventerrein zou willen overgaan. De geïnterviewde partij zou dan aan de rand, die aan de kant van een woonwijk is gelegen, gaan beginnen. Als grote uitzondering hierop kan Stadswonen worden genoemd. Stadswonen ziet kansen ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen op bedrijventerreinen. Het gaat dan vooral om binnenstedelijke bedrijventerreinen die aan een woongebied zijn gelegen. Stadswonen heeft zelf een aantal bedrijventerreinen, zoals Coolhaven in Rotterdam, getransformeerd naar woon-werkgebieden. Daarbij is Stadswonen gestart met het transformeren van een kantoorgebouw en heeft vervolgens meerdere gebouwen opgekocht.

Hoofdstuk 5 Leegstandsanalyse

§5.1 Inleiding

Zoals eerder in dit onderzoek is vermeld, staat er aan het einde van 2005 ruim zes miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg in Nederland (Vastgoedmarkt, 2006). Bijna tweederde van de panden die structureel leeg staan zijn gelegen op kantoor- of bedrijventerreinen, waarvan 17% op binnenstedelijke kantoor- of bedrijventerreinen (DTZ Zadelhoff, 2006a). Vanuit een theoretisch kader, dat in gaat op de mogelijke oorzaken van leegstand en de verschillende leegstandsvormen, is de leegstandsanalyse opgesteld. De analyse heeft als doel inzicht te geven in de kantorenleegstand op verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. Op basis van de leegstandsanalyse wordt duidelijk welke verouderde gemengde bedrijventerreinen te maken hebben met leegstand van kantoorruimten. In dit hoofdstuk worden de stappen 1 tot en met 3 van de Transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak toegepast op gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. Het hoofdstuk sluit af met een samenvatting waarin de belangrijkste conclusies van dit hoofdstuk worden weergegeven.

§5.2 Mogelijke oorzaken leegstand

Er kunnen verschillende oorzaken zijn waarom kantoorgebouwen leegstaan of leeg komen te staan. Hierbij kan gedacht worden aan de eisen die gebruikers aan een kantoorgebouw stellen, maar daarnaast zijn er ook nog andere aspecten te noemen.

Verhuisbewegingen

Veel gebouwen staan leeg, omdat bedrijven verhuizen of doorstromen naar andere kantoorpanden. Kenmerkend voor het jaar 2005 was dat de kantorenmarkt een huurdersmarkt was (NOVA, 2005; Van Gool & Elburg Vastgoedspecialisten, 2005). In een huurdersmarkt stellen gebruikers eisen op het gebied van het sluiten van huur- en koopcontracten, kwaliteit in de vorm van stoffering, huisvesting, inrichting en het gebouw, financiën en dan gericht op het eisen van een lager huurniveau of een huurvrije periode (Inbo Adviseurs et al, 2005). Jones Lang LaSalle (2005) en Dynamis (2005) geven aan dat de vraag naar kantoorruimte vrijwel volledig uit een vervangingsvraag bestaat. De vraag is vooral gericht op nieuwe, kwalitatief hoogwaardige kantoorruimte, waarbij de ruimte die wordt achtergelaten vaak verouderd is. Hierdoor neemt de kwaliteit en daarmee de verhuurbaarheid van het aanbod verder af.

Bedrijvendemografie

Daarnaast kunnen wijzigingen in de bedrijvendemografie ervoor zorgen dat bedrijven gaan verhuizen of gaan doorstromen. Jellema (1996) geeft aan dat inkrimping, reorganisatie, fusie of overname ervoor kunnen zorgen dat er een veranderende ruimtebehoefte kan gaan ontstaan. Bij het inkrimpen van organisaties wordt ruimte afgestoten of ondergehuurd. Het afstoten van huisvesting vindt plaats wanneer de ruimtebehoefte zo is veranderd dat aanpassing van de huidige huisvesting geen goede oplossing meer biedt en dat een compleet gebouw of delen van een gebouw moet worden afgestoten. Een reorganisatie kan directe gevolgen hebben voor de indeling van het gebouw en het ruimtegebruik. Hierbij kan gedacht worden aan het samenvoegen of splitsen van afdelingen, andere samenwerkingsvormen, het kiezen voor een cellenkantoor in plaats van een kantoorruimte of het afstoten van taken waardoor het personeelsbestand moet worden aangepast. Tot slot kan er bij een fusie of overname leegstand ontstaan, omdat men bij een fusie of overname over de oorspronkelijke huisvesting beschikt van de samen te voegen bedrijven.

Daarom zullen er keuzes moeten worden gemaakt voor een bepaalde locatie, het handhaven van meerdere locaties of het realiseren van nieuwe huisvesting voor de totale organisatie. Wanneer bedrijven verhuizen of doorstromen laten zij vaak oudere of moeilijk te verhuren panden achter. Bedrijven gebruiken vaak een verhuizing om het nieuwe kantoorgebouw efficiënter in te richten. Er worden vaak meer vierkante meters achtergelaten dan dat er nieuw in gebruik worden genomen.

Gebouwkwaliteit

Leegstand kan ook worden veroorzaakt doordat de aantrekkelijkheid en bruikbaarheid van een kantoorpand kunnen gaan afnemen. Kantoorgebouwen kunnen door slijtage als gevolg van aantasting door fysieke (trilling verkeer) en chemische factoren verouderen. Dit wordt ook wel structurele veroudering genoemd (Kortweg, 2002). Het maakt hierbij niet uit of de eisen van de gebruiker veranderen (Kortweg, 2002). Nieuwe regelgeving op het gebied van veiligheid, arbeidsomstandigheden en milieu kunnen ook leiden tot afname van de bruikbaarheid en aantrekkelijkheid van een kantoorpand. Daarnaast kunnen draagconstructies en installaties gaan verouderen en vaak zijn er minder voorzieningen in oudere kantoorpanden aanwezig (ontbreken van airconditioning bijvoorbeeld). Op al deze factoren hebben gebruikers geen invloed.

Kwaliteitseisen

Leegstand kan ook gaan ontstaan doordat eisen van gebruikers veranderen. Kantoorgebouwen worden minder bruikbaar worden en de aantrekkelijkheid van een pand in de ogen van de gebruikers kan gaan afnemen. Een negatieve identiteit van het gebouw door een slechte uitstraling of het ontbreken van representativiteit kan hiervan een oorzaak zijn. Technologische ontwikkelingen, hoge en functionele eisen die aan de werkomgeving worden gesteld kunnen hier een bijdrage aan leveren (Hek et al, 2004). Ook eisen gebruikers tegenwoordig vaak een flexibelere indeling van de werkruimte. Wanneer een kantoorgebouw geen flexibele indeling kent kan dit leiden tot een onvoordelige bruto/nettoverhouding. Eisen van gebruikers kunnen ook gaan veranderen door de groei en dynamiek van het stedelijk gebied. Een kantoorfunctie kan in het gedrang komen, wanneer een omgeving in verval raakt, het imago van het terrein kan worden aangetast, de bereikbaarheid van een locatie kan gaan afnemen en wanneer er een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar is. Deze factoren hangen samen met de ruimtelijke structuur (Kortweg, 2002). Voorgaande eisen kunnen betrekking hebben op zowel de korte als de lange termijn (Kortweg, 2002).

Toevoeging nieuwe locaties

Het toevoegen van veel nieuwe kantoorlocaties aan de voorraad kan ook een mogelijke oorzaak van leegstand zijn. Als het aantal nieuwe kantoorlocaties dat op de markt komt groter is dan de uitbreidingsbehoefte, kunnen bedrijven blijven doorstromen van bestaande naar nieuwe terreinen. Dit is van toepassing als de verhouding tussen prijs en kwaliteit op nieuwe terreinen gunstiger is dan op bestaande en als er weinig beperkingen zijn voor doorstroming. Op nieuwe terreinen kunnen bedrijven of organisaties 'op maat' een kavel verwerven en daarop een kantoorpand laten bouwen die helemaal aan de wensen voldoet. Op de bestaande kantoorlocaties moet er gekozen worden uit de bestaande voorraad kantoorpanden en kan men te maken krijgen met problemen in het openbare gebied.

Veranderende vraag

De heer Tidd wijst in Building Business (2004) op ontwikkelingen op het gebied van internationale arbeidsverdeling en de manier waarop grote bedrijven omgaan met hun onroerend goed. De trend is offshoring, want steeds meer kantooractiviteiten worden naar lage lonen landen verplaatst. Er is ook sprake van nearshoring naar landen van het Oostblok volgens de heer Tidd (Graaf, 2004).

Varkenscyclus

Een andere mogelijkheid is dat de varkenscyclus leegstand veroorzaakt. Wanneer er veel vraag naar kantoorgebouwen is en het aanbod beperkt is, stijgt de prijs van kantoorgebouwen. De markt reageert hierop met te veel nieuwbouw vaak zonder dat er vooraf een huurder bekend is. Tussen de start van de ontwikkeling en het in gebruik nemen van een kantoorgebouw zitten enige jaren. Op het moment dat de gebouwen klaar zijn voor gebruik, blijkt dat de vraag alweer afgenomen is, of blijkt dat de groei bij bedrijven stagneert, of men moet zelfs inkrimpen. Mogelijke huurders trekken zich terug, waardoor de op risico ontwikkelde gebouwen geheel of gedeeltelijk leeg blijven staan. Hierdoor ontstaat een overaanbod aan kantoorgebouwen en het gevolg is dat de prijzen onder druk komen te staan. Stedenbouwkundige afspraken die voor een aantal jaren vastliggen en de afnamegaranties van beleggers voor op te leveren kantorenpanden kunnen ook een oorzaak zijn. De nieuwbouwproductie gaat omlaag en er begint weer een nieuwe cyclus. Deze vorm van leegstand is hoogstwaarschijnlijk van tijdelijke aard. De panden die dan leegstaan zullen bij een aantrekkende economie over het algemeen als eerste weer verhuurd worden (Hulsman en Knoop, 1998, Van Gool, 2001, Hek et al, 2004). Dit vanwege het feit dat deze vorm van leegstand bedrijven kansen biedt om te kunnen doorstromen. Kort gezegd komt het er op neer dat er mismatch is tussen vraag en aanbod (Nyfer, 2003). Dit wordt de varkenscyclus genoemd.

§5.3 Leegstandsvormen

De Dikke van Dale (2005) geeft aan dat leegstand het onbezet, ongebruikt, onbewoond zijn van ruimten inhoud. In de literatuur worden verschillende leegstandsvormen onderscheiden. Hulsman en Knoop (1998) onderscheiden vier soorten leegstand: aanvangs- en frictieleegstand, conjuncturele en structurele leegstand. Korteweg (2002) kent drie soorten leegstand: frictieleegstand, conjuncturele en structurele leegstand. Keeris (2005) daarentegen maakt onderscheidt in elf soorten leegstand: aanvangs- of aanloopleegstand, natuurlijke of normale leegstand, mutatie- of frictieleegstand, langdurige leegstand, operationele leegstand, economische leegstand, structurele leegstand, locatienele leegstand, excess-leegstand, financiële leegstand en zuivere leegstand.

De aanvangsleegstand worden door Hulsman en Knoop (1998) en Keeris (2005) omschreven als de leegstand die ontstaat na oplevering van een nieuw kantoorpand. Keeris (2005) voegt daar aan toe dat na een renovatie van een kantoorpand tot aan het eind van het eerste aansluitende volledige jaar van exploitatie ook aanvangsleegstand kan ontstaan. Wanneer één à twee procent van de kantoren op de totale kantorenvorraad leeg staat, is er sprake van aanvangsleegstand. Het percentage is een gemiddelde en wordt over de laag- en hoogconjunctuur gerekend. Door eigenaren wordt deze vorm van leegstand niet als een probleem ervaren, omdat daar bij de investeringsbeslissing rekening mee is gehouden.

Frictieleegstand wordt in de literatuur omschreven als de leegstand die de markt nodig heeft voor noodzakelijke verhuisbewegingen (Hulsman en Knoop, 1998 en Korteweg, 2002). Deze leegstand ontstaat doordat het vertrek van de ene huurder en de vestiging van de volgende huurder niet gelijktijdig kunnen plaatsvinden. Dit vanwege het feit dat er vaak tussen de verhuisbewegingen onderhoud nodig of renovatie nodig is. Korteweg (2002) geeft aan dat er verschillende opvattingen zijn over de toelaatbare omvang van frictieleegstand. Als vuistregel voor frictieleegstand hanteert Korteweg (2002) een percentage van 5%. Hulsman en Knoop (1998) geven aan dat een gemiddeld leegstandpercentage van vier à vijf procent als goed wordt beschouwd. Frictieleegstand wordt door Keeris (2005) omschreven als de periode tussen twee aansluitende verhuurperiodes van maximaal één jaar, waarbij sprake is van het niet-verhuurd zijn van de voor verhuur beschikbare vloeroppervlakte (Keeris, 2005).

Conjuncturele leegstand is tijdelijke leegstand en is het gevolg van schommelingen in vraag en aanbod door conjuncturele veranderingen. De mismatch tussen vraag en aanbod is een terugkerend verschijnsel.

Hulsman en Knoop (1998) en Korteweg (2002) geven aan dat structurele leegstand betrekking heeft op een gebouw dat ten minste drie jaar klaar is en waarbij gedurende drie achtereenvolgende jaren sprake is van dezelfde vierkante meters aangeboden ruimte. Keeris (2005) verstaat onder structurele leegstand het volgende: vastgoed dat langer dan drie jaar leeg staat, of wanneer geen perspectief geboden kan worden op een toekomstige renderende exploitatie na twee jaar. Structurele leegstand hoeft niet altijd zichtbaar te zijn. Dit kan komen doordat de aanwezigheid van leegstand wordt verhuld door tijdelijke/partiële huur, renovatiewerkzaamheden en extreme huurconcessies (Sprakel, 2006). In tabel 5.1 worden de leegstandsvormen en kenmerken weergegeven.

Tabel 5.1: Leegstandsvormen en kenmerken

Leegstandsvormen	Te herkennen aan:
Aanvangsleegstand	1 à 2%
Frictieleegstand	4 à 5%
Conjuncturele leegstand	Afhankelijk van de conjunctuur
Structurele leegstand	Leegstand van minstens 3 jaar van dezelfde aangeboden ruimte

Bron: Eigen bewerking op basis van Hulsman en Knoop, 1998

In de literatuur wordt over het algemeen onderscheidt gemaakt in vier vormen leegstand. Keeris (2005) echter kent elf verschillende soorten leegstandsvormen. Hierbij moet worden vermeld dat de locationele leegstand door Keeris ook als leegstandsvorm wordt onderscheiden, maar dit komt niet duidelijk naar voren in tabel 5.2. Per leegstandsvorm heeft Keeris aangegeven of de leegstandsvorm problematisch en relevant is voor transformatie. Tabel 5.2 geeft een overzicht van de leegstandsvormen, problematiek en relevantie ten aanzien van transformatie.

Tabel 5.2: Leegstandsvormen, problematiek en relevantie voor transformatie

Leegstandsvorm	Problematisch	Relevantie transformatie
Aanvangs- of aanloopleegstand	Niet problematisch	Geen
Natuurlijke, of normale leegstand	Niet problematisch	Geen
Mutatie- of frictieleegstand	Niet problematisch	Geen
Langdurige leegstand	Niet voldoende problematisch,	Potentieel/grensgeval
Operationele leegstand	Niet voldoende problematisch	Potentieel/grensgeval
Economische leegstand	Niet voldoende problematisch	Potentieel/grensgeval
Structurele leegstand <ul style="list-style-type: none"> • locationele leegstand • Als kansloos aanbod 	Mogelijk problematisch <ul style="list-style-type: none"> • Zeer problematisch • Zeer problematisch 	Grensgeval <ul style="list-style-type: none"> • Focus thema • Focus thema
Excess-leegstand	Geeft omvang probleem aan en kan betrekking hebben op problematiek	Potentieel focus thema
Financiële leegstand	Geeft enkel consequenties aan	Geen
Zuivere leegstand	Geeft enkel nadere precisering	Geen

Bron: Keeris, 2005

De leegstandsvorm structurele leegstand is de meest zorgwekkende vorm van leegstand en kan daardoor een aanleiding vormen om tot transformatie over te gaan. Deze vorm van leegstand zal niet verder worden toegelicht omdat deze leegstandsvorm al besproken is. Alleen de langdurige, operationele en economische leegstand worden toegelicht, omdat transformatie een mogelijke oplossing kan zijn voor het leegstandsprobleem. Langdurige leegstand heeft betrekking op kantoorpanden die tussen de één en drie jaar leeg staan. Tijdens deze leegstandsperiode richt men zich op eventuele oplossingen voor de toekomst.

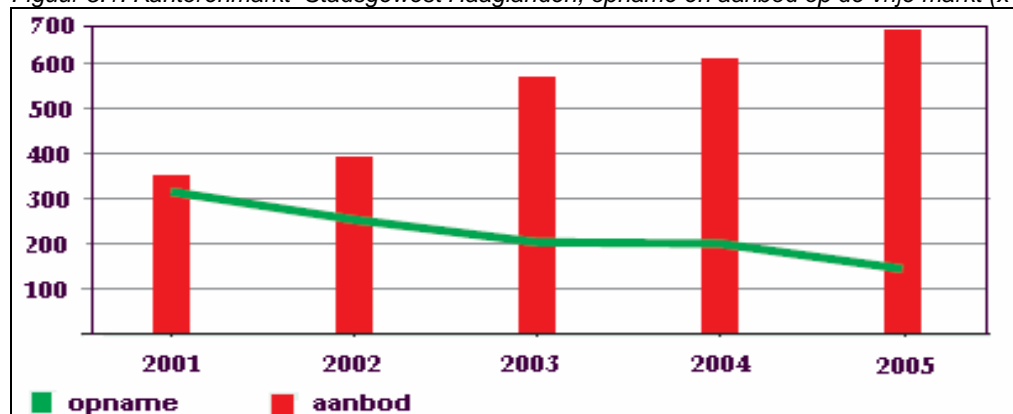
Sprakel (2006) geeft in zijn onderzoek aan dat deze leegstandsvorm gezien kan worden als de 'toeleverancier' van kantoorpanden die voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Voordat de optie transformatie als oplossing wordt gekozen, zal eerst gekeken worden naar andere mogelijkheden zoals upgrading, renovatie of conceptaanpassing. Wanneer geen van deze genoemde mogelijkheden uitkomst biedt, komt transformatie in beeld (Sprakel, 2006). Operationele leegstand valt veelal samen met langdurige of structurele leegstand. Deze leegstandsvorm ontstaat doordat het pand niet meer voldoet aan de gebruikerseisen op het gebied van uitstraling, structuur en voorzieningenniveau. Het verouderde kantoorgebouw kan voor transformatie in aanmerking komen, maar ook bij deze leegstandsvorm zal eerst gekeken worden of upgrading, renovatie of conceptaanpassing kan worden toegepast (Sprakel, 2006). Van economische leegstand is sprake wanneer vastgoed niet voldoende rendement oplevert. Het hoeft niet te betekenen dat een pand daadwerkelijk leeg staat. Hiermee wordt bedoeld dat er sprake kan zijn van een te laag huurniveau ten opzichte van het geldende markthuurniveau waardoor huurinkomsten worden misgelopen. Vaak is dit het gevolg van afgedwongen concessies bij de verhuur. Dit kan pijn doen bij de verhuurder, maar toch hoopt deze een betere huurder aan te trekken. Door te wachten op een betere huurder, bieden verhuurders de te verhuren ruimte langer aan. In dit geval is er wel concreet sprake van leegstand (Keeris, 2005). Bij deze vorm van leegstand kan transformatie een redmiddel zijn, maar Keeris (2005) geeft aan dat eerst de haalbaarheid van het handhaven van de bestemming in de markt getoetst dient te worden. Ook moeten de minder ingrijpende opwaarderingmogelijkheden van het object naar meer marktconforme maatstaven via de upgrading, grondige renovatie en conceptaanpassing worden bekeken (Keeris, 2005).

§5.4 Stadsgewest Haaglanden

Het Stadsgewest Haaglanden is gelegen in de Randstad. Negen gemeenten vallen onder het Stadsgewest. Dit zijn de gemeenten Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delftland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer.

Uit figuur 5.1 kan worden afgeleid dat het Stadsgewest Haaglanden een kantorenaanbod van 680.000 vierkante meter heeft (DTZ Zadelhoff, 2006). Hiervan bevindt zich het merendeel in Den Haag (345.000 m² en in Rijswijk (160.000 m²) volgens DTZ Zadelhoff (2006). Op beperkte schaal, zo geeft de bedrijfsmakelaar aan, worden kantoorgebouwen aan de voorraad onttrokken. Hoogstwaarschijnlijk worden in Rijswijk aan de Generaal Spoorlaan 17.000 vierkante meter kantoorruimte herontwikkeld tot woningen evenals het voormalige dr. Neherlaboratorium in Leidschendam-Voorburg (DTZ Zadelhoff, 2006b).

Figuur 5.1: Kantorenmarkt Stadsgewest Haaglanden, opname en aanbod op de vrije markt (x 1000 m² v.v.o.)



Bron: DTZ Zadelhoff, 2006b

Om inzicht te krijgen in het gemiddelde leegstandspercentage van het Stadsgewest Haaglanden is gebruik gemaakt van het rapport Sprekende Cijfers 2006 van Dynamis.

Het gemiddelde leegstandspercentage bedroeg volgens Dynamis 11%. Het leegstandspercentage van 11% van Dynamis wordt weergegeven, omdat DTZ Zadelhoff (2006b) alleen inzicht geeft in de leegstandspercentages per gemeente. Het percentage van 11%, dat te huur staat in het Stadsgewest Haaglanden, ligt onder het landelijke gemiddelde van 13,8% (DTZ Zadelhoff, 2006b). Voor een overzicht van leegstandspercentages van het Stadsgewest Haaglanden per gemeente wordt verwezen naar tabel 5.3.

Tabel 5.3: Leegstandspercentages Stadsgewest Haaglanden

Jaar	Gemeente Delft	Gemeente Rijswijk	Gemeente Den Haag	Gemeente Leidschendam- Voorburg	Gemeente Zoetermeer	Nederland
2003		14,1%	7,3%		9,8%	10,3%
2004	7,8%	14,7%	7,5%	9,5%	12,9%	12,1%
2005	10,5%	18,2%	8,3%	11,4%	15,5%	13,8%

Bron: DTZ Zadelhoff, 2006b

Uit bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat in al deze gemeenten de leegstandspercentages zijn toegenomen. DTZ Zadelhoff en Dynamis verwachten dat de kantorenmarkt in het Stadsgewest Haaglanden ruimer zal gaan worden. Er is sprake van een vragersmarkt (DTZ Zadelhoff, 2006b). Dit komt naar voren uit de cijfers die de bedrijfsmakelaar toekent aan de markttypering van Den Haag en omgeving. Voor 2005 werd de markttypering met een 4,6 beoordeeld en voor het jaar 2006 met het cijfer van 5,2 (DTZ Zadelhoff, 2006a). Dit betekent een verruiming van de Haagse kantorenmarkt en omgeving, want het verschil is +0,6. Ter vergelijking wordt de beoordeling van de markttypering voor heel Nederland genoemd. In het jaar 2005 bedroeg het cijfer 5,1 en in het jaar 2006 wordt de markt beoordeeld met een 5 voor heel Nederland. Dit betekent dat DTZ Zadelhoff verwacht dat de kantorenmarkt minder ruim wordt. Om verdere leegstand te voorkomen heeft het Stadsgewest Haaglanden in 2004 besloten tot het jaar 2015 30% minder kantooruimte te realiseren dan in het Regionaal Structuurplan Haaglanden stond aangegeven (Algemeen Dagblad, 2004). In het Stadsgewest Haaglanden staan volgens Dynamis (2005) 289 objecten van meer dan 500 m² te huur. Dit komt neer op een gemiddelde grootte van 2.357 m². Daarnaast staan er nog een aantal grote bestaande kantoren leeg. De locaties waar deze kantoorgebouwen staan, zijn de Binckhorstlaan, het Kennedy Center gelegen aan het Stadhoudersplantsoen in Den Haag en de Boerhavelaan te Zoetermeer (Dynamis, 2006).

Uit onderzoek van Dynamis (2006) komt naar voren dat het aanbod van kantooruimte het grootste is in de gebieden Laakhaven en Binckhorst. De gemeente Den Haag stimuleert herontwikkeling om leegstand tegen te gaan (NVM, 2005 en Dynamis, 2006). In de overige gemeenten heeft vooral Rijswijk te maken met veel leegstand. Op het gemengde bedrijventerrein Plaspoelpolder staan veel verouderde kantoorgebouwen (Dynamis, 2006). In de gemeente Zoetermeer is het aanbod weer wat gedaald (Dynamis, 2006). In de gemeente Zoetermeer gaat het vooral om interne verplaatsingen. Het meer incurante aanbod neemt toe, maar voldoet nog steeds aan de moderne kwaliteitseisen (Dynamis, 2006). Voor de gemeente Delft geldt dat het meerjarig aanbod moet worden aangepakt (NVM, 2005). Dit komt naar voren uit het feit dat 72% van het percentage kantoren in Delft langer dan twee jaar is aangeboden in het jaar 2005 (NVM, 2005). De NVM geeft aan dat de gemeente Delft over moet gaan tot meer herontwikkeling. De gemeenten Westland, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Wassenaar worden in de onderzoeksrapporten van DTZ Zadelhoff en Dynamis niet besproken. Dit kan betekenen dat er in deze gemeenten geen kantooruimte aanwezig is.

§5.4.1 Uitgangspunten leegstandsanalyse

Om een goed beeld te krijgen van de leegstand op verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden heeft er een leegstandsanalyse plaatsgevonden.

Het doel van deze analyse is het achterhalen van de hoeveelheid aangeboden vierkante meters kantoorruimte op verouderde gemengde bedrijventerreinen, of een pand geheel of gedeeltelijk leeg staat en hoe de verhouding is tussen de leegstandsvormen frictieleegstand, langdurige en structurele leegstand.

Kantoorgebouwen op verouderde gemengde bedrijventerreinen zijn als uitgangspunt genomen, omdat deze gebieden een nieuwe impuls moeten krijgen om verloedering, leegstand en onveiligheid tegen te gaan. Hierbij moet specifiek worden vermeld dat het gaat om gemengde bedrijventerreinen die op de website bedrijfslocaties.com in de categorie veroudering/herstructurering vallen. Gemengde bedrijventerreinen die niet in deze categorie vallen zijn niet in de analyse meegenomen. Om inzicht te krijgen in de leegstand van kantoren op de verouderde gemengde bedrijventerreinen is gebruik gemaakt van het Bedrijfspannen Informatie Systeem (BIS) van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden. Dit systeem is een database waarin het totale aanbod van bedrijfsonroerend goed van het Stadsgewest Haaglanden staat weergegeven.

De makelaars en overige aanbieders in het Stadsgewest verstrekken de aanbodgegevens en op deze manier wordt het bestand up to date gehouden. Er kan gezocht worden op het soort pand, gemeente, bedrijventerrein/vestigingsplaats, postcodegebied, minimaal aantal parkeerplaatsen, of er horeca is toegestaan.

In de database wordt de invoerdatum weergegeven zodat nagegaan kan worden hoe lang de betreffende kantoorruimte te huur staat. Een pand kan gedeeltelijk of geheel leeg staan. Het Steenworp_ID nummer is de sleutel tot het bekijken van een pand. Elk Steenworp_ID nummer heeft betrekking op een bepaald aantal vierkante meters kantoorruimte die leeg staat.

In de aanboddatabases van veel bedrijfsmakelaars (DTZ Zadelhoff, Dynamis) worden voornamelijk aanbiedingen van 500 vierkante meter of groter geregistreerd. De aanboddatabase van Steenworp registreert ook kantoorruimten die kleiner zijn dan 500 vierkante meter. Deze ruimten zijn in de leegstandsanalyse meegenomen. De leegstandsanalyse geeft het aanbod weer dat op de vrije markt wordt aangeboden. Het kan zijn dat een eigenaar een ruimte wel leeg heeft staan, maar deze niet aanbiedt op de markt. Gedacht kan worden aan kantoorpanden welke gepland zijn voor renovatie, sloop/nieuwbouw, of transformatie, maar ook aan eigenaar-gebruikers welke een (gedeeltelijk) leeg pand in bezit hebben, maar deze niet willen delen door verhuur en deze daarom niet aanbieden (Sprakel, 2006). Dit kan betekenen dat de gegevens die in deze analyse naar voren komen, niet de volledige leegstandscijfers van de gemengde verouderde bedrijventerreinen van het Stadsgewest Haaglanden omvatten. De overtuiging is echter dat het BIS bestand van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden de realiteit dicht benaderd en dit geldt ook voor de leegstandsanalyse die hierop is gebaseerd.

Als peildata hebben de maanden januari en februari van het jaar 2006 gediend. Er bestaat een kans dat een gedeelte van de aangeboden vierkante meter kantoorruimte ondertussen weer is verhuurd. Het gaat dan voornamelijk om transacties van kantoorruimten die onder de leegstandsvorm frictieleegstand vallen en korter dan één jaar leeg staan.

De leegstandsvormen frictieleegstand, langdurige en structurele leegstand zijn geanalyseerd. Er is voor deze indeling van leegstandsvormen gekozen, omdat op basis van de theorie bekend is welk tijdsbestek zij beslaan. Van de overige vormen is het tijdsbestek die zij beslaan niet bekend.

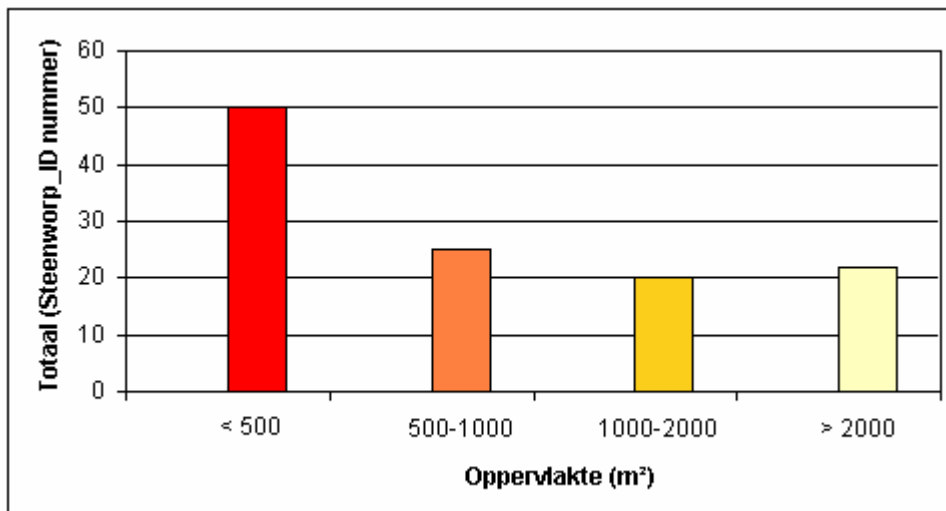
Aangezien veel makelaars geen inzicht willen geven in de totale oppervlakte van een kantoorgebouw, heeft Steenworp Adviseurs inzicht verschaft in het feit of kantoorgebouwen geheel of gedeeltelijk leeg staan.

Het kan voorkomen dat een gebouw meerdere Steenworp_ID nummers heeft, omdat de ruimten op verschillende tijdstippen leeg zijn komen te staan. Voor een volledig overzicht van het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte en de 117 Steenworp_ID nummers wordt verwezen naar bijlage V.

§5.4.2 Leegstandsanalyse

Het Stadsgewest Haaglanden heeft een kantorenvorraad van 680.000 vierkante meter (DTZ Zadelhoff, 2006b). Van de kantorenvorraad van 680.000 m² staat 190.151 m² op verouderde gemengde bedrijventerreinen leeg. Dit betekent dat 28% van het totale aanbod zich bevindt op verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. Figuur 5.2 geeft inzicht in het totale aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte op de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden.

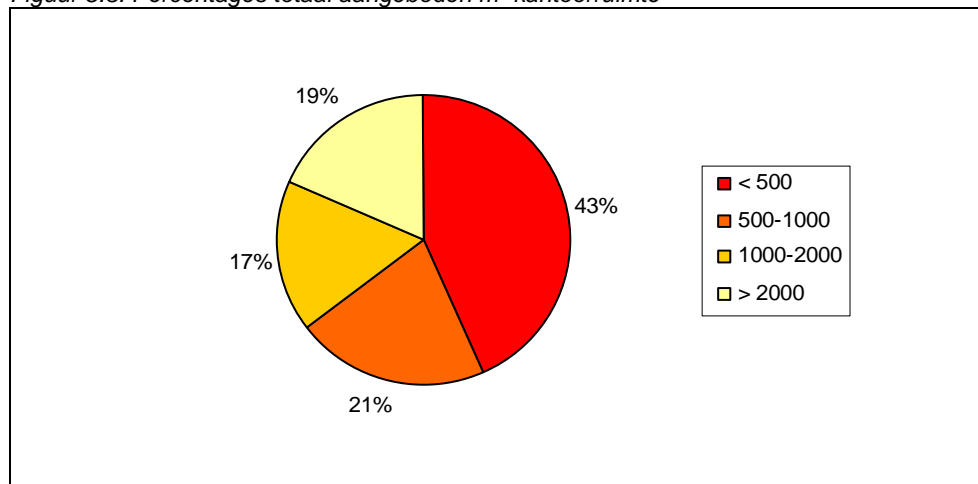
Figuur 5.2: Totaal aangeboden m² kantoorruimte



Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

Uit figuur 5.2 komt naar voren dat het aantal aangeboden kantoorruimtes kleiner dan 500 m² het meest worden aangeboden op de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. De metrages die in de figuren 5.2 en 5.3 worden weergegeven, hebben betrekking op het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte per Steenworp_ID nummer. Het gaat hier om kantoorruimtes en niet om geheel leegstaande kantoorgebouwen. Figuur 5.2 geeft inzicht in het totale aantal keren aangeboden oppervlakte kantoorruimte, maar verschaft geen inzicht in percentages. Voor de percentages wordt verwezen naar figuur 5.3.

Figuur 5.3: Percentages totaal aangeboden m² kantoorruimte

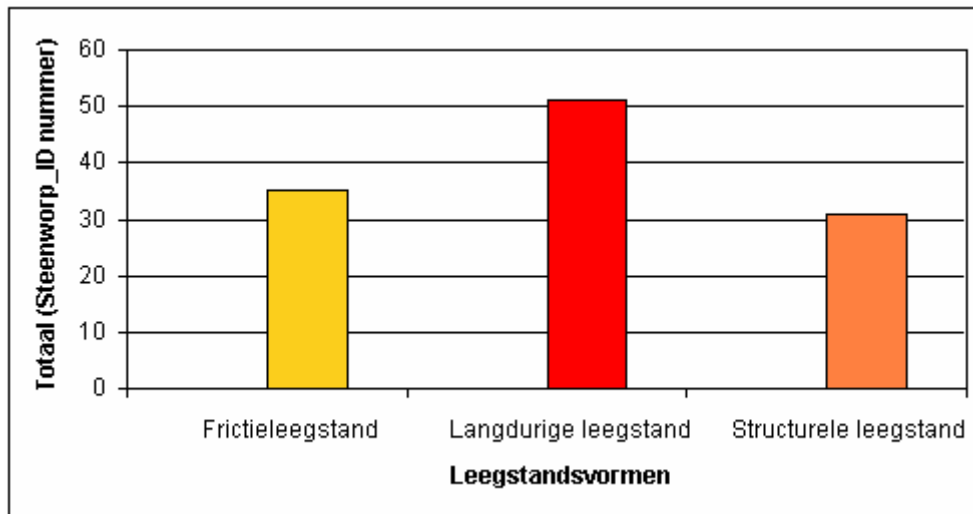


Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

Uit figuur 5.3 komt naar voren dat 43% van het aantal vierkante meters dat aangeboden wordt kleiner is dan 500 m². Geconcludeerd kan worden dat dit iets minder dan de helft is van het totale geanalyseerde aanbod kantoorruimte op de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. 21% van het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte beslaat een oppervlakte van 500 m² tot 1000 m², 17% heeft een oppervlakte van 1.000 m² tot en met 2.000 m² en 19% valt in de categorie groter dan 2.000 m².

Om inzicht te krijgen in de leegstandsvormen, is het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte per Steenworp_ID nummer ingedeeld in frictieleegstand, langdurige en structurele leegstand. De uitkomsten staan weergegeven in figuur 5.4.

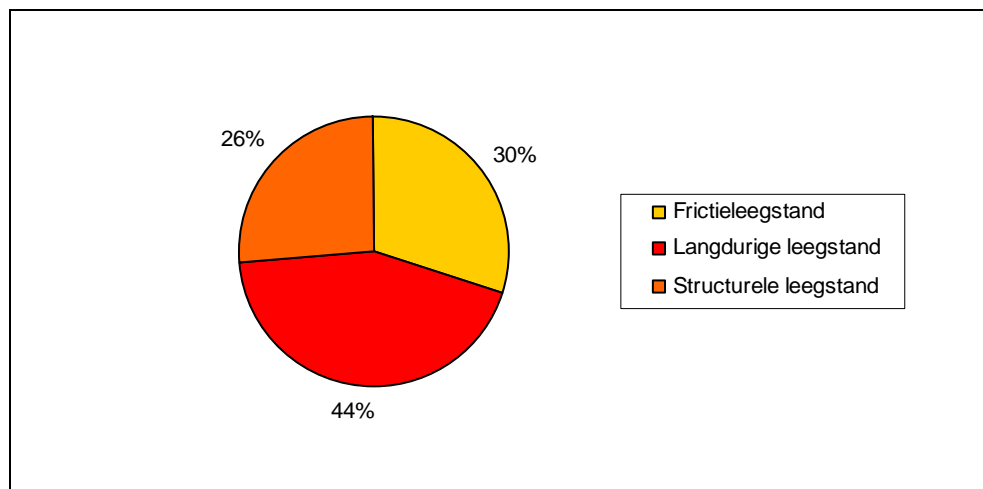
Figuur 5.4: Leegstandsvormen



Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

Uit figuur 5.4 komt naar voren dat langdurige leegstand de meest voorkomende vorm van leegstand is en gevolgd wordt door de leegstandsvormen frictieleegstand en structurele leegstand. Bij meer dan 50 Steenworp ID_nummers is sprake van leegstand.

Figuur 5.5: Percentages leegstandsvormen



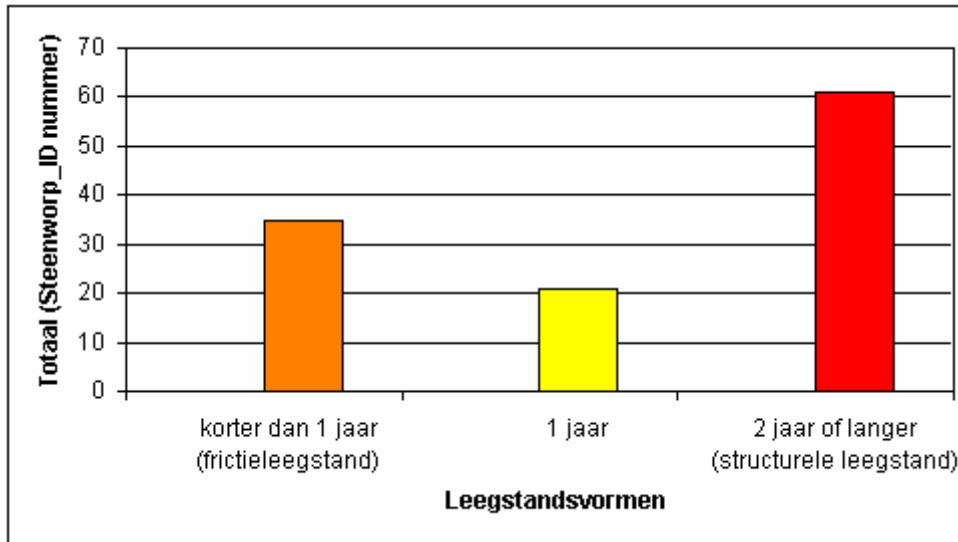
Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

Op de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden valt 44 % van het totale aanbod van kantoorruimte van 190.151 m² in de categorie langdurige leegstand zo komt naar voren uit figuur 5.5.

Dit komt neer op 83.666 m². De leegstandsvorm die dan volgt is frictieleegstand en bedraagt 30%. Frictieleegstand omvat in deze leegstandsanalyse 57.045 m². De structurele leegstand beslaat 26% en heeft een oppervlakte van 49.439 m².

Wanneer de begripomschrijving van Keeris (2005) wordt gehanteerd ten aanzien van structurele leegstand, kantoorgebouwen die drie jaar of langer leeg staan en daarnaast geen perspectief meer kunnen bieden op een toekomstig renderende exploitatie na twee jaar, dan ontstaat figuur 5.6.

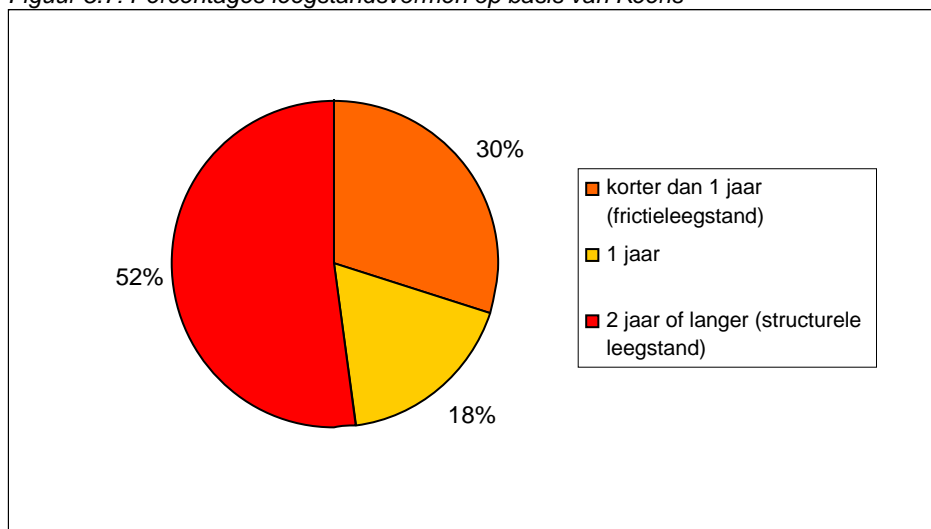
Figuur 5.6: Leegstandsvormen op basis van Keeris



Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

Uit figuur 5.6 komt naar voren dat van de 117 aangeboden kantoorruimten gebaseerd op Steenworp_ID nummer 61 kantoorruimten structureel leeg staan. Dit betekent dat meer dan de helft van de aangeboden kantoorruimten per Steenworp_ID structureel leeg staat. Om precies te zijn gaat het hier om 52% zoals staat weergegeven in figuur 5.7.

Figuur 5.7: Percentages leegstandsvormen op basis van Keeris

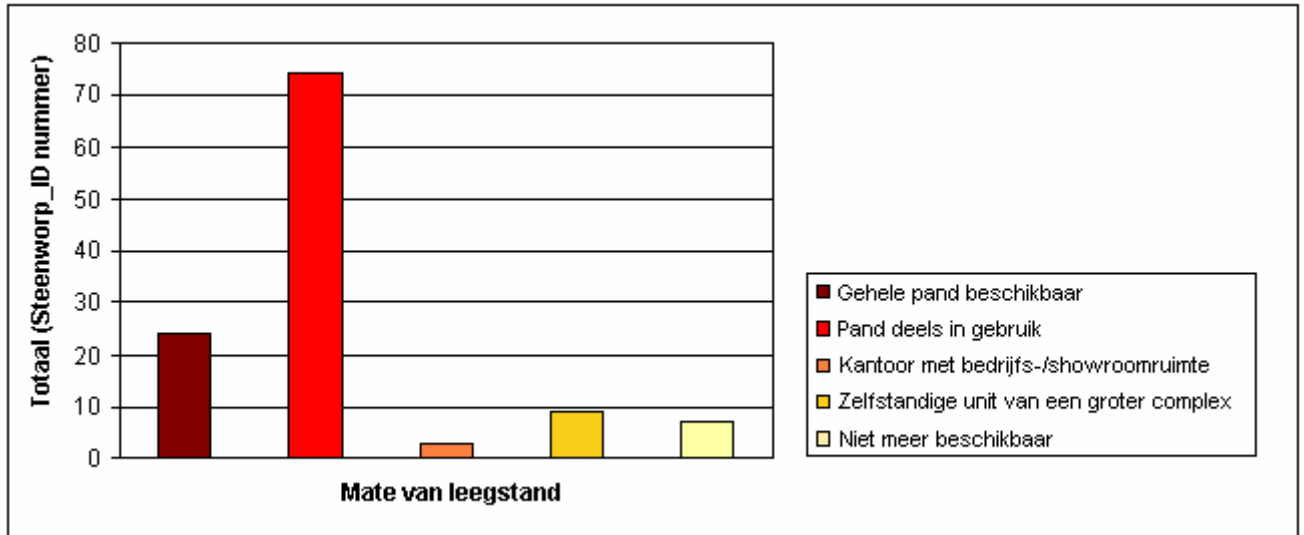


Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

In vergelijking met figuur 5.4 wordt het verschil veroorzaakt doordat een groot aanbod twee jaar leeg staat. Een deel van de langdurige leegstand in figuur 5.4 en daarmee ook van figuur 5.5 is onder gebracht in figuur 5.6 onder de categorie structurele leegstand. De frictieleegstand is onveranderd gebleven.

Uit figuur 5.7 komt naar voren dat 18% van de kantoorruimten één jaar leeg staat. Dit komt neer op 34.227 m². In vergelijking met figuur 5.5 staat in figuur 5.7 52% structureel leeg en dit is 98.879 m². In figuur 5.5 was het percentage 26% en het aantal vierkante meters kantoorruimte was 49.439 m². Het percentage van 30% van de leegstandsvorm frictieleegstand is onveranderd gebleven.

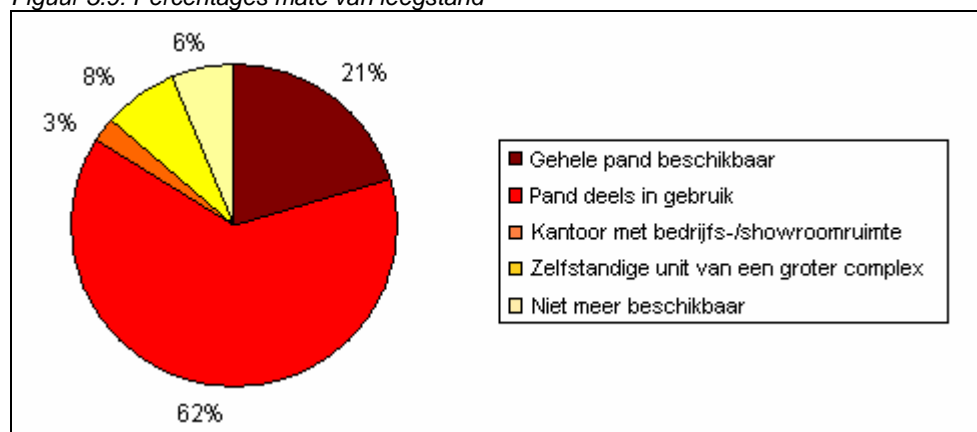
Figuur 5.8: Mate van leegstand



Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

Figuur 5.8 geeft inzicht in de mate van leegstand. Uit figuur 5.8 komt naar voren dat er 24 panden geheel leeg staan. Wat opvalt in figuur 5.8 is dat veel kantoorpanden deels in gebruik zijn en dus gedeeltelijk leeg staan. Van de 117 Steenworp_ID nummers vallen er 74 nummers in deze categorie. Onder het begrip zelfstandige unit van een groter complex verstaat Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) het volgende: een kantoorgebouw kan opgedeeld zijn in meerdere zelfstandige units. Deze units kunnen door verschillende bedrijven worden gehuurd. Vaak hebben deze kantoorgebouwen een gemeenschappelijke voordeur. Dit wordt ook wel multi-tenant genoemd. Het pand Wattstraat 42 in Zoetermeer (Steenworp ID_8276) is hiervan een voorbeeld. Het kantoorgebouw heeft een kantoorruimte op de eerste verdieping te huur staan. Op de begane grond wordt een kantoorruimte door een ander bedrijf gehuurd. Onder het begrip deels in gebruik kan worden verstaan dat er vaak één of meerdere verdiepingen in een kantoorpand leeg staan (Steenworp, 2006). Voor een overzicht van percentages die bij figuur 5.8 behoren wordt verwezen naar figuur 5.9.

Figuur 5.9: Percentages mate van leegstand



Bron: Eigen bewerking op basis van BIS, 2006

Uit figuur 5.9 komt naar voren dat 62% van totaal Steenworp_ID nummers in de categorie pand deels in gebruik valt. De panden die geheel leegstaan, vormen 21% van het totaal. Per 1 maart is 6% van de Steenworp_ID nummers niet meer beschikbaar (Steenworp, 2006). In bijlage V in de kolom Opmerking Steenworp staat vermeld welke Steenworp_ID nummers het betreffen.

§5.5 Samenvatting/conclusie

Dit hoofdstuk analyseert de leegstandsvormen frictieleegstand, langdurige en structurele leegstand op verouderde gemengde bedrijventerreinen in het stadsgewest Haaglanden. De leegstandsanalyse is gebaseerd op de aanboddatabase van Steenworp Adviseurs en als peildata hebben de maanden januari en februari van het jaar 2006 gediend. In deze aanboddatabase staan per Steenworp_ID nummer het aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte weergegeven.

Kantoorruimten die een oppervlakte hebben dat kleiner is dan van 500 m² worden het meest aangeboden. De categorieën van 500 m² tot 1000 m², van 1000 m² tot en met 2000 m² en groter dan 2000 m² ontlopen elkaar qua percentages niet veel. Respectievelijk zijn dit de percentages 21%, 17% en 19%. Uit de leegstandsanalyse komt naar voren dat wanneer er uitgegaan wordt van minimaal drie jaar leegstand 26% van het totale aantal Steenworp_ID nummers in deze categorie vallen. Wanneer de begripshantering van Keeris wordt gehanteerd staat 52% van het aanbod structureel leeg. De conclusie die hieruit getrokken kan worden is dat het aanbod dat 2 jaar leeg staat voor het grote verschil zorgt. 30% van het totale aanbod valt in categorie frictieleegstand. Van het totale aanbod staan 24 panden geheel leeg en dit is een percentage van 21%. In totaliteit staan er 74 kantoorgebouwen gedeeltelijk leeg. Dit is 62%. De categorieën kantoor met bedrijfs-/kantoorruimte en zelfstandige unit van een groter complex vormen samen een percentage van 17%. Per 1 maart zijn er 6 Steenworp_ID nummers met het bijbehorende aantal aangeboden vierkante meters kantoorruimte niet meer beschikbaar. Deze transacties hebben ten tijde van de leegstandsanalyse plaatsgevonden, maar stonden nog wel in de database van Steenworp Vestigingsadviseurs weergegeven. Uit een berekening volgt dat kantoorruimten gemiddeld 23 maanden leeg staan.

Hoofdstuk 6 Gebiedsanalyse

§6.1 Inleiding

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat Nederland voor een herstructureringsopgave van ruim 21.000 hectare bedrijventerrein staat, omdat deze gebieden zijn verouderd. Dit is ongeveer een vijfde deel van het huidige areaal. In dit hoofdstuk wordt eerst vanuit een theoretisch kader ingegaan op het concept gemengde bedrijventerrein en de verouderingsaspecten. Na het theoretische kader volgt de beleidsanalyse dat tot stand is gekomen op basis van praktijk gegevens. Uit hoofdstuk 5 komt naar voren dat er 14 bedrijventerreinen zijn die te maken hebben met leegstaande kantoorruimten. Op grond van stap 4 van de Transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak zijn de bedrijventerreinen Laakhaven, Binckhorst, Plaspoelpolder en Rotterdamseweg Zuid geselecteerd. Deze vier terreinen worden in dit hoofdstuk geanalyseerd en beoordeeld op hun transformatiepotentie. Het hoofdstuk sluit af met een samenvatting waarin de conclusies worden weergegeven.

§6.2 Concept gemengde bedrijventerreinen

Gemengde bedrijventerreinen worden door Nozeman (2005) omschreven als terreinen waar naast bedrijfsruimten ook kantoorgebouwen te vinden zijn. Gemengde bedrijventerreinen zijn bestemd voor bedrijven die in de hindercategorieën 1, 2, 3 of 4 vallen. Op sommige bedrijventerreinen kunnen zwaar milieuhinderlijke industrie of een (klein) aantal transport- en distributiebedrijven zijn gevestigd (IBIS, 2003).

Het concept bedrijventerrein is niet veel ouder dan honderd jaar (Louw et al, 2004). Voor die tijd waren wonen en werken nauw met elkaar verbonden. Zowel ruimtelijk als sociaal liepen wonen en werken in elkaar over, maar aan het einde van de negentiende eeuw kwam hier verandering in door de opkomst van de industriële revolutie (Habiforum, 2004). De productie van goederen nam toe en daardoor werd de woning als werkplaats te klein. Fabrieksgebouwen werden gebouwd en er werd niet meer in een woning of in een woongebouw gewerkt. De toenemende overlast van vaak milieuhinderlijke bedrijven en de stijging van de mobiliteit hebben eraan bijgedragen dat wonen en werken uit elkaar groeiden. Functiescheiding vond zijn hoogtepunt in de CIAM¹⁰. Deze functiescheiding heeft ervoor gezorgd dat er een einde aan de onhygiënische en ongezonde woonomgevingen is gekomen. Overlast veroorzakende industriële bedrijven werden geïsoleerd van de functie wonen op basis van bestemmingsplannen en zoneringen. Hierdoor zijn monofunctionele bedrijventerreinen gaan ontstaan.

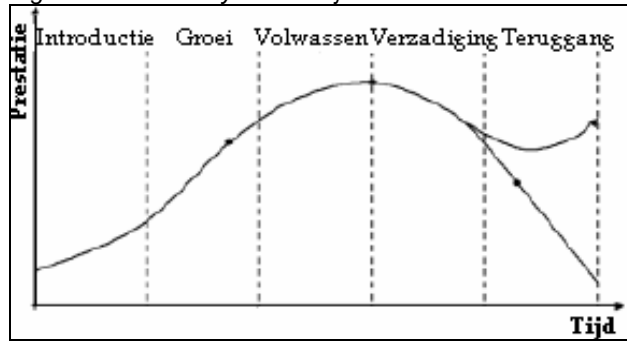
§6.3 Verouderde gemengde bedrijventerreinen

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat Nederland voor een herstructureringsopgave van ruim 21.000 hectare bedrijventerrein staat, omdat deze gebieden zijn verouderd. Dit is ongeveer een vijfde deel van het huidige areaal. Om inzichtelijk te krijgen wanneer en in welke fase een bedrijventerrein aan het verouderen is, wordt de levenscyclus van een bedrijventerrein beschreven. Bedrijventerreinen hebben net als producten een levenscyclus. Uit figuur 6.1 op pagina 75 komt naar voren dat het Nationaal Dubo Centrum¹¹ vijf fasen kent; introductie, groei, volwassenheid, verzadiging en teruggang. De volwassenheidsfase wordt getoond door het begrip volwassen. Louw et al (2004) geven aan dat een levenscyclus van bedrijventerreinen uit vier fasen bestaat: introductie, groei, consolidatie en teruggang.

¹⁰ De afkorting CIAM staat voor Congrès Internationaux d'Architecture Moderne. De CIAMgedachte staat voor functionaliteit en streeft functiescheiding na. Belangrijke vertegenwoordigers waren Le Corbusier en Van Eesteren in Nederland.

¹¹ Landelijk, onafhankelijk kenniscentrum voor informatie, communicatie en kennis over duurzaam bouwen (dubo).

Figuur 6.1: Levenscyclus bedrijventerreinen



Bron: Nationaal Dubo Centrum, 2004

In dit onderzoek gaat het om bedrijventerreinen die in de teruggangfase zitten die zowel door het Nationaal Dubo Centrum (2004) als door Louw et al (2004) worden genoemd. Deze fase houdt in dat het terrein op zijn weg terug is en zich op de aflopende helling onder het woord teruggang in figuur 6.1 bevindt (Nationaal Dubo Centrum, 2004).

In de teruggangfase is er naast achterstallig onderhoud van het openbare gebied ook sprake van veranderende eisen van ondernemers (Louw et al, 2004). Veranderingen die een bijdrage kunnen leveren aan het verouderingsproces van een gemengd bedrijventerrein kunnen zijn gelegen in de verdere verdienstelijking van de economie, de internationalisering, doorzetting van schaalvergroting van bedrijven, toenemende vraag naar hoogwaardige bedrijfslocaties en huisvesting en opkomst van nieuwe afzetmarkten in Midden- en Oost-Europa (Stec Groep, 2005). Benraad (2006) verwacht dat alles kleinschaliger wordt in Nederland en dat ons land het in de toekomst moet hebben van creatieve mensen. Deze mensen worden volgens Benraad (2006) steeds belangrijker. Daarnaast worden er steeds meer taken aan het buitenland uitbesteed. In de visie van Benraad (2006) zullen bedrijventerreinen zich in de toekomst meer gaan ontwikkelen als woonwerkgebieden. Veel gebieden zijn achterhaald (Benraad, 2006). De NVB is van mening dat de oude bedrijventerreinen, die in en aan de randen van de stad zijn gelegen, de bestemming park- of woongebied moeten krijgen (Vastgoedmarkt, 2006). Als reden geeft de vereniging aan dat de oude bedrijventerreinen verloederen tot een broedplaats van vandalisme en criminaliteit (Vastgoedmarkt, 2006). Metro (2005) geeft aan dat uit onderzoek is gebleken dat meer dan de helft van de werknemers een ander kantoor wil. Vooral werknemers die in grootschalige en anonieme gebouwen zitten, werken liever in een meer dorpse omgeving met voorzieningen in de buurt. Een ander artikel in Metro (2006) meldt dat mensen het liefst in een kleinschalige omgeving werken waarbij de locatie goed te bereiken is en in de buurt van winkels ligt. Buys (2006) is van mening dat driekwart van de betreffende bedrijven die op een nieuw bedrijventerrein gevestigd zijn, goed hadden gepast in een gemengd stedelijk gebied. Volgens Buys (2006) is er een afname van bedrijven die storend zijn voor de omgeving en er is sprake van een afname van het aantal arbeidsplaatsen. In paragraaf 5.2 zijn mogelijke oorzaken genoemd die leegstand van kantoorgebouwen kunnen veroorzaken. Deze genoemde oorzaken kunnen ook een bijdrage leveren aan het verouderingsproces van een bedrijventerrein.

Voor de terreinen die in de fase van teruggang zitten en aan het verouderen zijn, is herprofilering of transformatie de beste oplossing om deze gebieden een nieuwe impuls te geven (Nationaal Dubo Centrum, 2004). Voorafgaand aan herstructurering treedt een verouderingsproces op. Verouderde bedrijventerreinen zijn te herkennen aan verpauperde openbare ruimten, kavels, panden en ook aan een hoge mate van leegstand. Tabel 6.1 op pagina 76 geeft een uitgebreid overzicht van de meest voorkomende knelpunten op een verouderd bedrijventerrein.

Tabel 6.1: Verouderingskenmerken

Uitstraling	Ontsluiting	Ruimtegebruik	Milieuhygiëne
Verpaupering openbare ruimte	Slechte bereikbaarheid	Braakliggende kavels	Bodemvervuiling
Verpaupering kavels en panden	Slechte interne verkeersstructuur	Strategische reserves	Geluidsoverlast
Oneigenlijk gebruik openbaar gebied	Slechte wegen	Inefficiënte verkaveling	Luchtvervuiling
Zwerfvuil/afval	Ondergrondse infrastructuur	Leegstand	Stank
Slechte bewegwijzering	Ontbreken modaliteiten	Gebrek aan uitbreidingsruimte	Stof overlast
Lelijk aanzicht voorterreinen	Te weinig gebruik Modaliteiten		Aanwezigheid risicovolle bedrijven
Criminaliteit	Verkeersonveilige situaties		
Sociale onveiligheid	Gebrek aan parkeervoorzieningen		
Ontbreken voorzieningen	Gebrek aan laad- en losruimten		

Bron: Louw et al, 2004

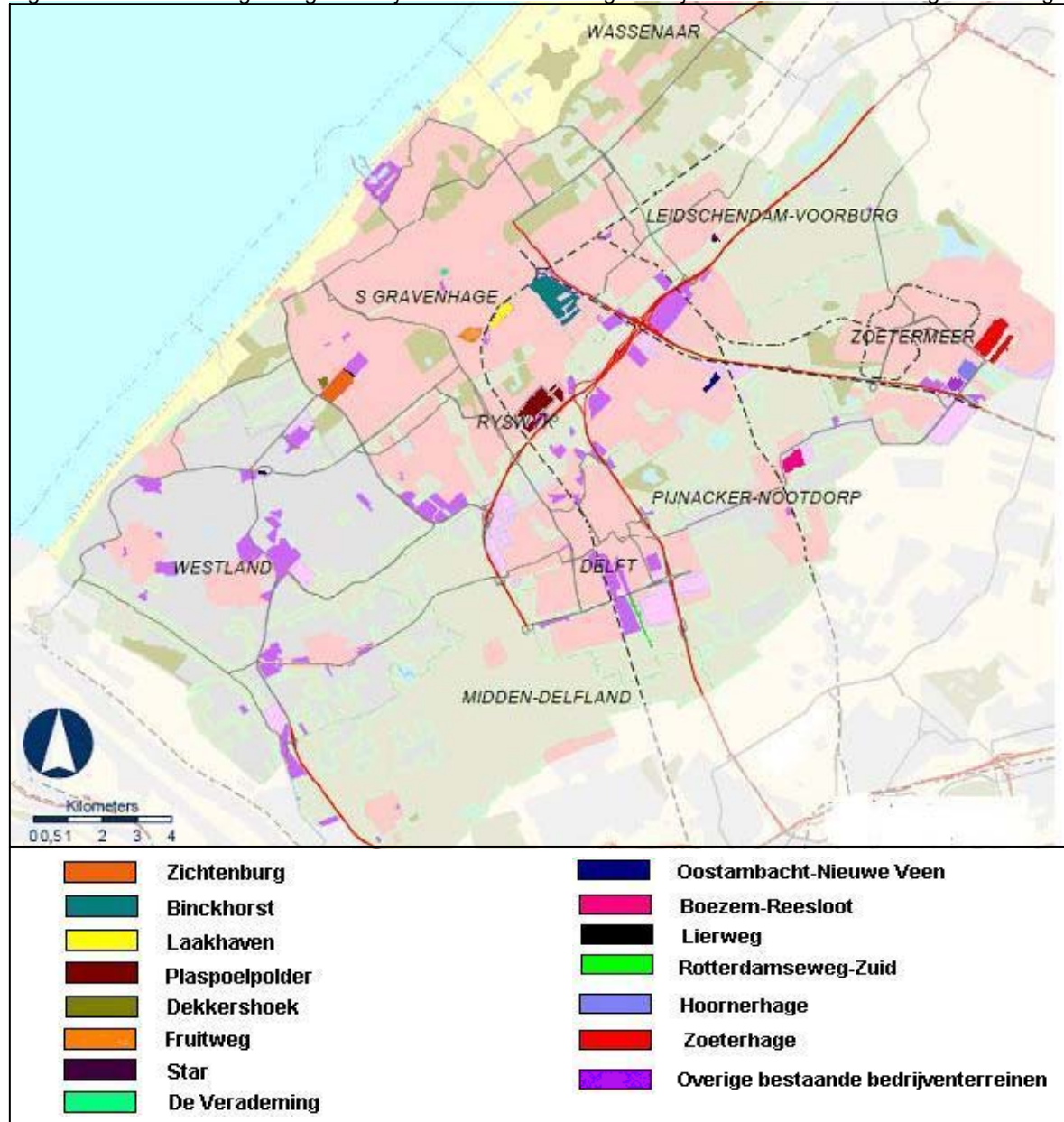
Veroudering van bedrijventerreinen kan worden tegengegaan door herstructurering. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om eenmalige ingrepen en achterstallig onderhoud. Het transformeren van bedrijventerreinen naar een woninglocatie valt ook onder het begrip herstructurering. Het Ministerie van Economische Zaken verstaat onder herstructurering alle eenmalige ingrepen in het bedrijventerrein die tot doel hebben de veroudering van het terrein als geheel tegen te gaan en die niet tot het reguliere onderhoud worden gerekend. Het Nationaal Dubo Centrum (2004) en het Ministerie van Economische Zaken (2006) geven vier vormen van herstructurering aan: facelift, revitalisering, herprofilering en transformatie. ETIN (2004) kent dezelfde vormen van herstructurering behalve facelift. In dit onderzoek wordt alleen ingegaan op het begrip transformatie. Het Ministerie van Economische Zaken geeft aan dat transformatie het "ombouwen" van een bedrijventerrein tot een multifunctionele locatie met ook niet-werkfuncties inhoudt. Bij niet-werkfuncties kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de functie wonen. Het Nationaal Dubo Centrum (2004) en ETIN Adviseurs (2004) geven aan dat bij transformatie een bedrijventerrein een niet-werkfunctie krijgt waarbij de economische functie verdwijnt en het terrein wordt onttrokken aan de voorraad van bedrijventerreinen. De begrippen van het Ministerie van Economische Zaken worden in dit onderzoek gehanteerd, omdat het termen zijn die door een overheidsorgaan zijn geformuleerd en daardoor hun uitwerking hebben in het overheidsbeleid.

Wanneer een bedrijventerrein aan het verouderen is, liggen daar de kansen om kantoorgebouwen te gaan transformeren naar woningen. De kansen zijn er, omdat dan vaak nog niet duidelijk is wat een gemeente met het betreffende verouderde bedrijventerrein wil. Het kan ook zijn dat in grote lijnen in een structuurvisie staat aangegeven welke kant men met het verouderde bedrijventerrein op wil gaan. De teruggangfase is de fase waarin gebieden een nieuwe impuls krijgen. Marktpartijen kunnen hier een bijdrage aan leveren door in deze fase een stedenbouwkundig plan voor het gehele gebied aan een gemeente voor te leggen. In dit plan moet dan worden aangegeven hoe het bedrijventerrein eruit zou kunnen gaan zien en dat er bijvoorbeeld gestart gaat worden met de transformatie van één of meerdere kantoorgebouwen (Benraad, 2006).

§6.4 Stadsgewest Haaglanden

Uit hoofdstuk 5 komt naar voren dat de gemeenten Den Haag, Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer onder het Stadsgewest Haaglanden vallen. Op basis van hoofdstuk 5 kan worden aangegeven op welke verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden kantoren en kantoorruimten leeg staan. Figuur 6.2 geeft een overzicht van de in het Stadsgewest Haaglanden verouderde gemengde bedrijventerreinen met kantoorgebouwen.

Figuur 6.2: Verouderde gemengde bedrijventerreinen en overige bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden



Bron: Eigen bewerking op basis van leegstandsanalyse hoofdstuk 5, Stadsgewest Haaglanden, 2006 en Bedrijfslocaties, 2006

Uit figuur 6.2 kan worden afgeleid dat er in dit onderzoek 14 verouderde gemengde bedrijventerreinen zijn met geheel of deels leegstaande kantoorgebouwen. Geconcludeerd kan worden dat de gemeente Den Haag, ook wel 's Gravenhage genoemd, de meeste verouderde gemengde bedrijventerreinen heeft. In totaliteit heeft deze gemeente zes verouderde gemengde bedrijventerreinen.

§6.4.1 Uitgangspunten gebiedsanalyse

Om een goed beeld te krijgen van de verouderde gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden heeft er een gebiedsanalyse plaatsgevonden. Op grond van hoofdstuk 5 is bekend welke gemengde bedrijventerreinen verouderd zijn en tevens te maken hebben met deels of geheel leegstaande kantoorgebouwen. Op basis van de website bedrijfslocaties.com en de aanbodatabase van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden zijn deze gebieden geselecteerd. De verouderde gemengde bedrijventerreinen die in figuur 6.2 staan weergegeven, worden als uitgangspunt genomen en geanalyseerd op de punten die in tabel 6.2 staan aangegeven. Hierbij moet worden vermeld dat er uit wordt gegaan van voorzieningen en bushaltes die het dichtst bij het gebied zijn gelegen. Het kan daarom voorkomen dat niet alle criteria die onder punt 5 staan weergegeven, worden vermeld in de gebiedsanalyse.

Tabel 6.2: Stap 4 van de transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak

Aspect	Criterium	Gegevens	Oordeel ja/nee
1) Beleid	Beleid is niet gericht op een gemengd gebied met onder andere functie wonen en de lokale overheid staat geen transformatie van kantoorgebouwen toe.	Structuurvisie en ambtenaar gemeente	
2) Leegstand	Er staan geen kantoorgebouwen korter dan 2 jaar helemaal leeg	Leegstandsanalyse	
3) Ligging	Gebied ligt niet in nabijheid van, in of tegen een woongebied aan	Stadsplattegrond	
4) Representativiteit	- Slechte indruk omgeving - Afwezigheid van buurtgroen - Levenloze omgeving - Aanwezigheid van gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, betoncentrales, spoor, snelwegen)	Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse, ambtenaar gemeente	
5) Voorzieningsniveau	- Winkel voor dagelijkse boodschappen >1 km - Buurtontmoetingsplaatsen (park, plein) > 500m - Horeca (van snackbar tot café/restaurant) > 500m - Bank/postkantoor > 2 km - Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km - Sportaccommodaties (van fitnessclub tot zwembad /sportpark) > 2km - Onderwijsaccommodaties (van peuteropvang tot universiteit) > 2 km	Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse Ter plaatse	
6) Bereikbaarheid openbaar vervoer	- Afstand tot station > 2 km - Afstand bus/metro/tram > 1 km	- Stadsplattegrond/ ter plaatse - Stadsplattegrond/ ter plaatse	
7) Bereikbaarheid met auto	- Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	- Ter plaatse	

Bron: Eigen bewerking op basis van stap 2 Transformatiemeter (Geraedts en Van der Voordt, 2002)

De punten waarop het gebied geanalyseerd wordt zijn gebaseerd op stap 2 van de Transformatiemeter van Geraedts en Van der Voordt (2002). Punt 1 van stap 2 in de Transformatiemeter is in tabel 6.2 weggelaten, omdat deze analyse is gericht op gebiedsniveau en niet op gebouwniveau. Het beleid van de gemeente ten aanzien van de gebieden is bepalend voor deze gebiedsanalyse. Wanneer een gemeente plannen heeft om een verouderd gemengd bedrijventerrein de werkfunctie te laten behouden, heeft verdere analyse geen zin.

De gebiedsanalyse houdt dan bij punt 1 beleid gemeente op. Een gemeente zal dan niet toestaan dat er in het betreffende gebied gewoond mag worden. Vervolgens wordt op basis van de leegstandsanalyse, die in bijlage V staat weergegeven, gekeken op welke van deze verouderde gemengde bedrijventerreinen kantoorgebouwen voorkomen die twee jaar of langer leeg staan. Naast het beleid van de gemeente worden de gebieden geanalyseerd op de andere punten die in tabel 6.2 staan weergegeven. Op basis van een kaart van het onderzochte verouderde gemengde bedrijventerrein en haar omgeving wordt inzichtelijk gemaakt hoe het bedrijventerrein is gelegen ten opzichte van een woongebied. Ook kan op basis van een kaart een groot deel van de voorzieningen in beeld worden gebracht. Daarnaast wordt inzicht verschaft in bereikbaarheid van het gebied.

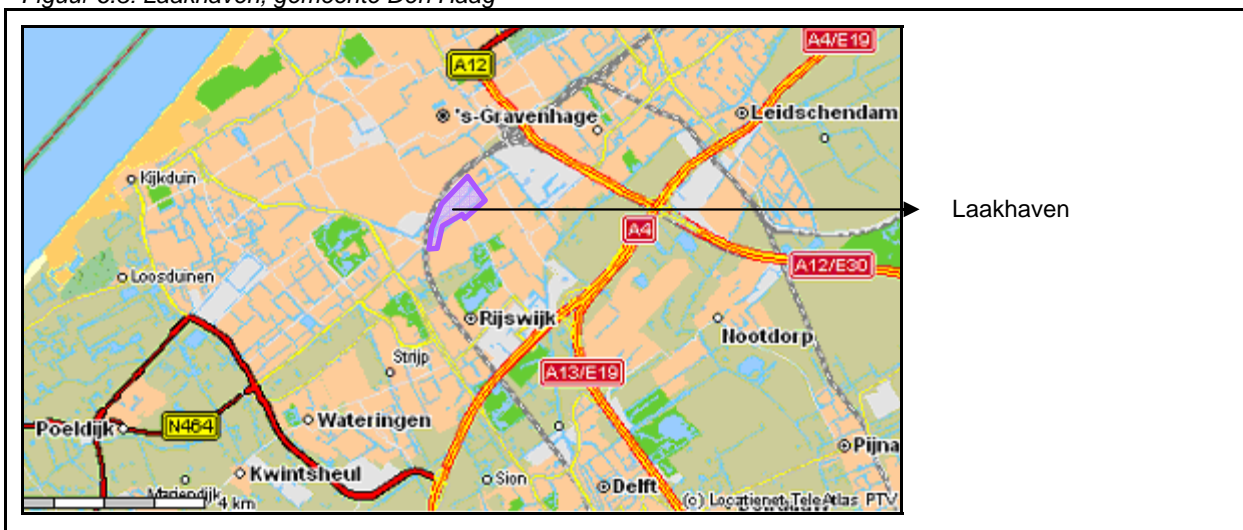
§6.4.2 Gebiedsanalyse

De verouderde gemengde bedrijventerreinen, die op basis van het beleid van de gemeente in aanmerking kunnen komen voor transformatie en waar kantoren twee jaar of langer leeg staan, zijn geanalyseerd. De gebiedsanalyse is gestart met het telefonisch benaderen van de gemeenten die verouderde gemengde bedrijventerreinen hebben en tevens op deze terreinen te maken hebben met kantoren leegstand. Gevraagd is naar de perspectieven van de terreinen en hoe de gemeente tegenover het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen op deze bedrijventerreinen staat. Vervolgens heeft er eind december locatiebezoek plaatsgevonden. Op basis van de gesprekken met de gemeenten, de leegstandsanalyse en het locatieonderzoek zijn de bedrijventerreinen Laakhaven, Binckhorst, Plaspoelpolder en Rotterdamseweg Zuid geselecteerd. In bijlage VI staat aangegeven waarom de overige gemengde bedrijventerreinen zijn afgevalen.

Laakhaven, gemeente Den Haag

Het gemengde bedrijventerrein Laakhaven is gelegen aan de stadsring van Den Haag en aan de zuidzijde van het centrum. Laakhaven ligt tussen de woonwijken Schilderswijk en Spoorwijk in. Het gebied bestaat uit vier gedeeltes, namelijk Laakhaven Centrum, Laakhaven Hollands Spoor, Petroleum Haven en Laakhaven-West. Het gebied had vroeger een bedrijfsfunctie voor de binnenscheepvaart naar Leiden en Delft (Gemeente Den Haag, 2006). Na het wegvallen van deze bedrijvigheid is de kwaliteit van het gebied sterk achteruit gegaan. Het gebied is te kenmerken als een binnenstedelijk bedrijventerrein, omdat het wordt omgeven door woongebieden. Laakhaven is gelegen aan het spoor, aan het water en aan een hoofdverkeersweg. Een gedeelte van Laakhaven is getransformeerd naar een gemengd milieu met onder andere wonen, winkels, bedrijven en onderwijsvoorzieningen. Het gaat hierbij om de deelgebieden Laakhaven Centrum en Laakhaven Hollands Spoor. Figuur 6.3 geeft een beeld van de ligging van het gemengde bedrijventerrein.

Figuur 6.3: Laakhaven, gemeente Den Haag



Bron: Eigen bewerking op basis van www.bedrijfslocaties.com, 2006

Beleid gemeente

De gemeente Den Haag geeft aan dat de komende vijf tot tien jaar het accent vooral komt te liggen op Laakhaven West en het gebied rond de Petroleumhaven (Gemeente Den Haag, 2006). Laakhaven-West wordt omsloten door de Calandkade, de Calandstraat en de Waldorpstraat. Het is de bedoeling dat de twee gebieden zich gaan ontwikkelen als woon-werkgebieden. "Het is al tientallen jaren niet meer gebruikelijk om woningen en bedrijven door elkaar te bouwen" (Gemeente Den Haag, 2006). Den Haag wil deze aanpak vaker gaan toepassen bij nieuwe bedrijventerreinen. Op Laakhaven-West komt schone industrie en woningbouw (Kersten, 2006). "Er komen geen winkels, kleinschalige kantoren, de KPN-hallen blijven gehandhaafd en er worden bedrijfsruimten met weinig omgevingshinder toegestaan". De bodem rond het gebied van de Petroleumhaven wordt gesaneerd en biedt daardoor nieuwe kansen.

De gemeente Den Haag staat zeer positief tegenover het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen op gemengde bedrijventerreinen. "We laten het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen wel over aan marktpartijen". Wanneer tot transformatie wordt overgegaan moet er wel een artikel 19 procedure plaatsvinden omdat de kantoorgebouwen geen woonbestemming hebben. Ook wordt aangegeven dat marktpartijen een risico lopen met de aankoop van een kantoorgebouw. "De gemeente nooit met 100% zekerheid zeggen of transformatie mogelijk is, omdat de gemeente bij de bestemmingsplanprocedures afhankelijk is van de medewerking van hogere overheden".

Leegstand

Op het gemengde bedrijventerrein staan diverse kantoorpanden gedeeltelijk of geheel leeg. Op basis van de leegstandsanalyse kan geconcludeerd worden dat er twee kantoorgebouwen twee jaar of langer helemaal leeg staan. Deze kantoorgebouwen staan in figuur 6.4 op pagina 85 weergegeven. Het gaat om de kantoorgebouwen Calandstraat 12 en Neherkade 1-K. Naast deze twee gebouwen staan er nog een aantal kantoorgebouwen gedeeltelijk leeg. Op het bedrijventerrein Laakhaven stond begin 2006 29.985 m² b.v.o. aan kantoorruimte leeg op een totale voorraad van 132.973 m² b.v.o. (Kersten, 2006). De totale voorraad heeft betrekking op het kantorenaanbod dat op Laakhaven-West aanwezig is. Het bedrijventerrein Laakhaven kende begin 2006 een leegstandspercentage van 22,5%.

Ligging

Uit voorgaande is naar voren gekomen dat Laakhaven-West en de Petroleumhaven nog niet naar woon-werkgebieden zijn getransformeerd. In figuur 6.4 op pagina 83 staan deze gebieden weergegeven. Het gemengde bedrijventerrein Laakhaven is gelegen aan de zuidzijde van het centrum, aan het spoor en aan het water. De drukke Calandstraat en Neherkade lopen door het gebied heen. Laakhaven is gelegen tussen de woongebieden Schilderswijk en Spoorwijk. Het centrum bevindt zich op ongeveer 4,5 km afstand van Laakhaven.

Representativiteit

Uit locatieonderzoek ter plaatse komt naar voren dat het bedrijventerrein de kenmerken heeft van een verouderd gebied. Hier en daar liggen braakliggende stukken grond. Enkele kavels zien er verpauperd uit. Het spoor en de drukke Calandstraat en Neherkade brengen met zich mee dat er rekening moet worden gehouden met extra te nemen maatregelen op het gebied van geluidseisen. Over deze straten rijdt veel verkeer. Het water Laakhaven aan de zuidzijde van het terrein gelegen, biedt vele mogelijkheden. In het jaar 2005 waren er 15 bedrijven die werkzaam waren in de milieucategorie 3-6 (Gemeente Den Haag, 2006). Voor een overzicht van de bedrijven die onder de milieucategorie 3-6 vallen wordt terugverwezen naar tabel 2.1 op pagina 27.

Voorzieningenniveau

Op het gemengde bedrijventerrein staat de Haagse School en in het gebied is het winkelcentrum Megastores gelegen. In dit winkelcentrum zijn Aldi, Konmar, Kruidvat, Etos en winkels in de meubel- en woningbranche gevestigd. Er kan gegeten worden en er is een geldautomaat aanwezig. Op het bedrijventerrein is een fitnesscentrum en een outdoor&travel centrum aanwezig. Op ongeveer 3,5 km ten zuiden van Laakhaven, kan gesport en gewandeld worden in een parkachtige omgeving: Park Den Burch, Park Welgelegen en het Rijswijkse Bos. Voor een uitgebreid overzicht van het voorzieningenniveau en de afstanden wordt verwezen naar tabel 1 in bijlage VII.

Bereikbaarheid openbaar vervoer en auto

Station Moerwijk en station Hollands Spoor zijn de twee stations die aan Laakhaven grenzen. Er rijden trams naar en van het Leegwaterplein nabij de Haagse Hogeschool en over de Parallelweg ten noorden van het bedrijventerrein Laakhaven. Daarnaast is Laakhaven ook te bereiken via de Calandstraat per openbaar vervoer. Station Hollands Spoor is gelegen op ongeveer 1,2 km afstand en station Moerwijk is gelegen op ongeveer 1 km afstand. Het gebied is per auto goed te bereiken via de A12. Deze afstanden staan weergegeven in tabel 2 in bijlage VII.

Graduele beoordeling

In tabel 6.3 staat het bedrijventerrein Laakhaven met 6 hoofdaspecten en subcriteria weergegeven. Het beleid van de gemeente staat niet in de tabel vermeld, omdat stap 2 van de Transformatiemeter als bron dient. Dit is ook van toepassing op de tabellen die volgen. In worden er 6 hoofdcriteria met 16 bijbehorende subcriteria onderzocht. In de tabellen is de kolom praktijk toegevoegd en deze kolom heeft als doel weer te geven hoe het in werkelijkheid met de criteria is gesteld.

Tabel 6.3: Graduele beoordeling bedrijventerrein Laakhaven

Aspect	Criterium	Gegevens op basis van figuur 3.2	Praktijk	Oordeel ja/nee
1 Leegstand	1 Er staan geen kantoorgebouwen 2 jaar of langer leeg	Leegstandsanalyse	2 kantoren staan twee jaar of langer helemaal leeg	Nee
2 Ligging	1 Gebied ligt niet in nabijheid van of tegen een woongebied aan	Stadsplattegrond	Het gebied wordt omgeven door woongebieden	Nee
3 Representativiteit	1 Slechte indruk omgeving	Ter plaatse	Verouderd	Nee
	2 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	Nauwelijks buurtgroen aanwezig	Ja
	3 Levenloze omgeving	Ter plaatse	Wonen komt niet voor	Ja
	4 Aanwezigheid van gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, betoncentrales, spoor, snelwegen)	Ter plaatse	Terrein is gelegen aan spoor, drukke weg, 15 bedrijven vallen in categorie 3-6	Ja
4 Voorziening	1 Winkel voor dagelijkse boodschappen Megastore (Aldi en Konmar)	Verder dan 1 km	400 m	Nee
	2 Buurtontmoetingsplaatsen Park Den Burch, Park, Welgelegen	Verder dan 500 m	3,5 km	Ja

Bron: Eigen bewerking op basis van leegstands- en locatiebezoek

Tabel 6.3: *Graduele beoordeling bedrijventerrein Laakhaven (vervolg)*

4 Voorziening	3 Horeca Megastore (La Place en Mc Donalds)	Verder dan 500 m	400 m	Nee
	4 Bank/postkantoor Megastores (geldautomaat)	Verder dan 2 km	400 m	Nee
	5 Medische basisvoorziening	Verder dan 5 km	onbekend	onbekend
	6 Sportaccommodaties 6.1 Fitness Sportcity	Verder dan 2 km	445 m	Nee
	6.2 Outdoor&Travel Centrum	Verder dan 2 km	220 m	Nee
	6.3 Natuurbad De Put, Tennisparken als De Hofstede en Vredenburg	Verder dan 2 km	3,5 km	Nee
	7 Onderwijsaccommodaties) Haagse Hogeschool	Verder dan 2 km	1,2 km	Nee
	5 Bereikbaarheid openbaar vervoer	1 Afstand tot station 1.1 Naar Station Hollands Spoor	Verder dan 2 km	1,2 km
1.2 Naar Station Moerwijk		Verder dan 2 km	980 m	Nee
2 Afstand bus/metro/tram Bushalte		Verder dan 1 km	0 km	Nee
Tram		Verder dan 1 km	1 km	Nee
6 Bereikbaarheid per auto	1 Veel obstakels/belemmeringen, slechte doorstroming	Ter plaatse	Niet een hele goede doorstroming	Ja

Bron: Eigen bewerking op basis van leegstands- en locatiebezoek

Op basis van tabel 6.3 komt naar voren dat er negen keer het oordeel nee is gegeven, zes keer het oordeel ja en één subcriterium is beantwoord met onbekend. Hierbij moet worden opgemerkt dat bij subcriterium 6, vallend onder hoofdcriterium 4, een gemiddelde afstand heeft van 1,4 km en daarom met nee is beantwoord. Hoofdcriterium 5 is beantwoord met vier keer een nee. Voor de beoordeling is uitgegaan van twee keer een nee. Onder punt 1 is het gemiddelde ongeveer 1 km en onder punt 2 is het gemiddelde 0,5 km. Elke vraag die met 'ja' wordt beoordeeld geeft aan dat een gebied ongeschikt is of geeft een slechte transformatiescore weer. Het gaat hier om een beoordeling die plaats heeft gevonden op basis van een theoretisch model. Uit tabel 6.4 komt naar voren dat de score voor het bedrijventerrein Laakhaven 30 is.

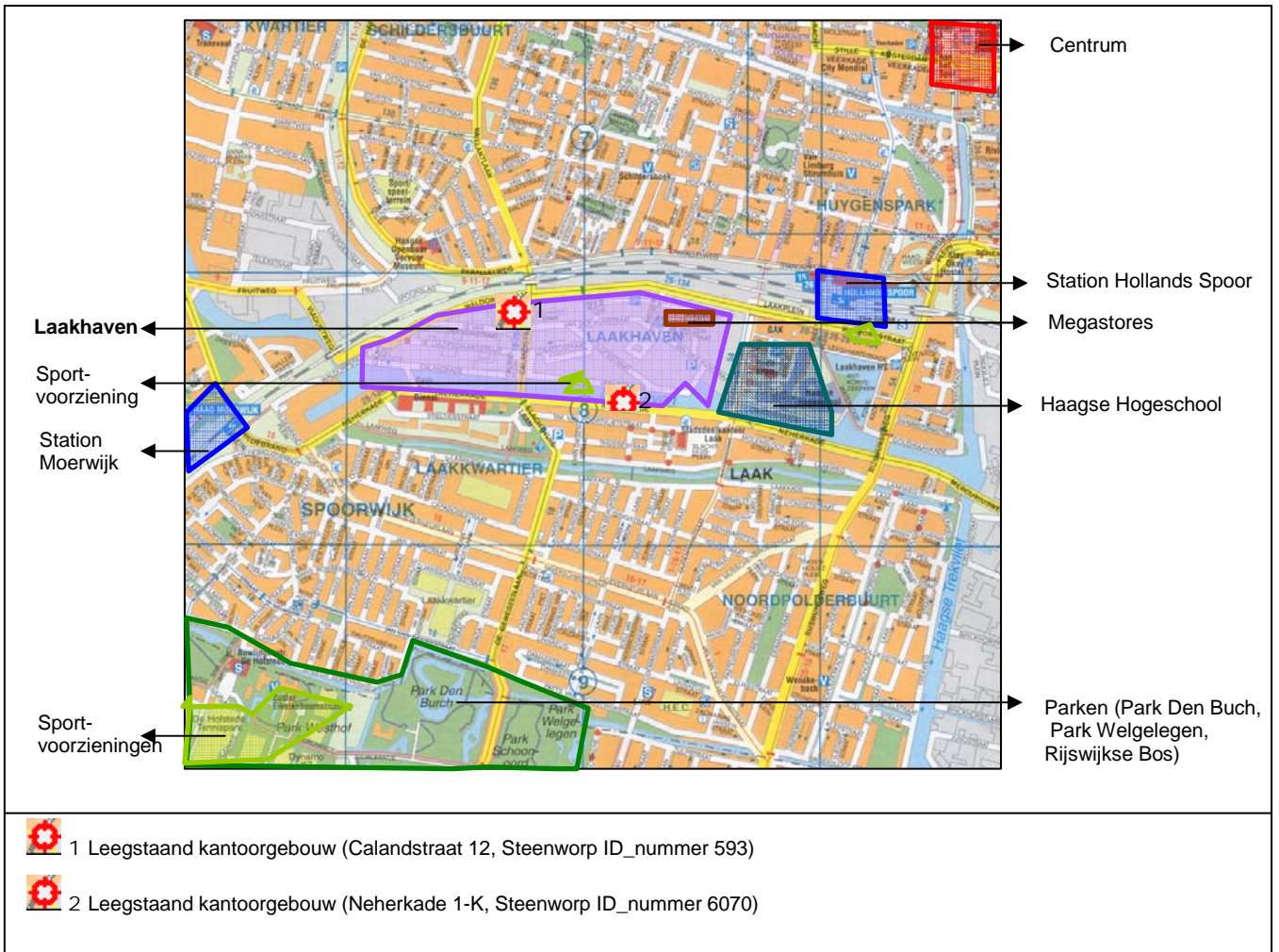
Tabel 6.4: *Stap 3 Transformatiemeter (Laakhaven)*

Totaal Locatie ((in dit onderzoek het gebied) (= aantal Ja))	6
Default gewing	5
Score gebied	30
Maximum gebied (16* 5)	80

Bron: Eigen bewerking op basis van Geraedts en Van der Voordt, 2002

Om een duidelijk beeld te krijgen van de ligging van Laakhaven en omgeving, het aanwezige voorzieningenniveau en de bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto moet er naar figuur 6.4 op pagina 79 worden gekeken. De dichtstbijzijnde aanwezige voorzieningen en stations zijn omlijnd en hebben een kleur gekregen.

Figuur 6.4: Laakhaven en omgeving

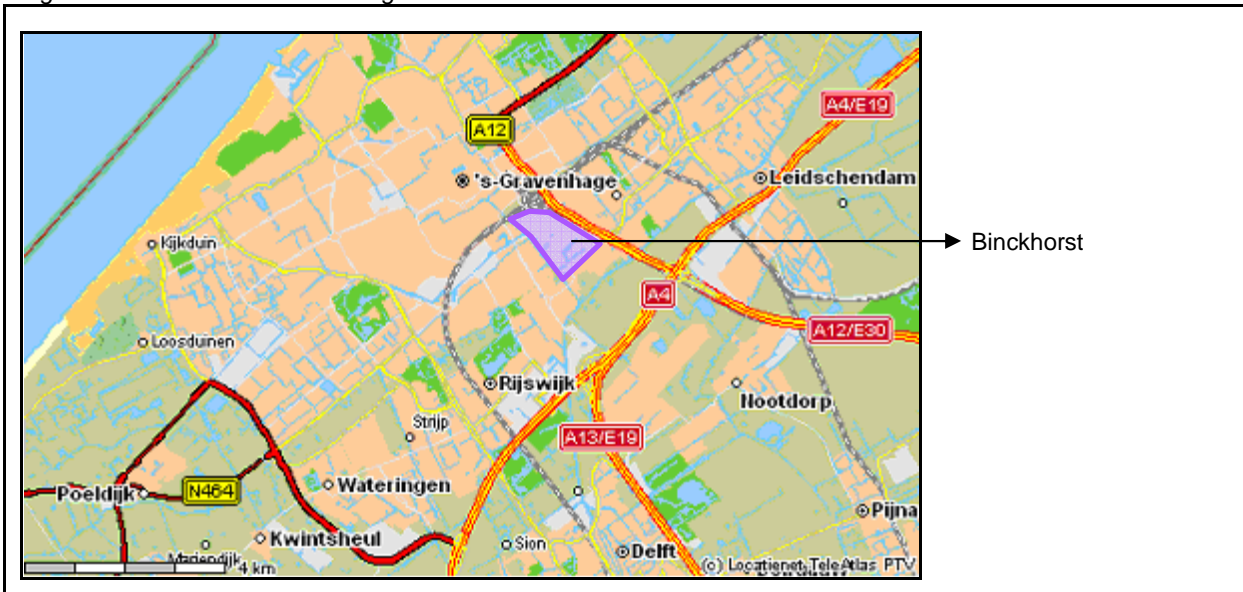


Bron: Eigen bewerking op basis van locatiebezoek, Stadsplattegrond Den Haag (Falk) en leegstandsanalyse

Binckhorst, gemeente Den Haag

Het gemengde bedrijventerrein Binckhorst is gelegen aan de oostelijke kant van de stad Den Haag. Het gebied wordt omgrensd door spoorlijnen en de autosnelweg A12. Het gebied ligt aan de zuidzijde van het centrum van Den Haag. Binckhorst is gelegen in de nabijheid van het gemengde bedrijventerrein Laakhaven. Figuur 6.5 op geeft inzicht in de ligging van het gemengde bedrijventerrein in de stad Den Haag. Uit figuur 6.5 kan worden opgemaakt dat het hier gaat om een binnenstedelijk bedrijventerrein, want het bedrijventerrein is midden in de stad Den Haag gelegen. Uit de Bedrijvenatlas 2003 komt naar voren dat het bedrijventerrein Binckhorst het grootste bedrijventerrein binnen de bebouwde kom van de gemeente Den Haag is. Het terrein heeft een omvang van 123,6 ha bruto en 94,7 ha netto (Bedrijvenatlas, 2003). Op het bedrijventerrein zijn 300 bedrijven gevestigd met 100 eigenaren (gemeente Den Haag, 2006). Het bedrijventerrein heeft een gemengd karakter. Naast verzorgende en industriële bedrijven zijn er op het terrein ook autodealers met bijbehorende showrooms, grootschalige detailhandelsverenigingen en kantoorgebouwen te vinden. Figuur 6.5 op pagina 84 geeft inzicht in de ligging van het bedrijventerrein Binckhorst in de gemeente Den Haag.

Figuur 6.5: Binckhorst te Den Haag



Bron: eigen bewerking op basis van [www. bedrijfslocaties.com](http://www.bedrijfslocaties.com), 2006

Beleid gemeente

De gemeente wil dat het gebied Binckhorst zich gaat ontwikkelen als een gebied waar gewoond en gerecreëerd kan worden en waar bedrijvigheid te vinden is (Kersten, 2006). Om dit bereiken is de gemeente Den Haag van plan de komende decennia 25 bedrijven, die veel ruimte in beslag nemen en belastend zijn voor het milieu, buiten de stad te gaan plaatsen. Deze bedrijven zullen op nieuwe bedrijventerreinen als de Grote Driehoek en de Harnaschpolder worden gevestigd (Gemeente Den Haag, 2006). Er liggen plannen om ongeveer 5.000 nieuwe woningen te bouwen in het gebied. Woontorens van maximaal 140 meter hoogte vallen ook onder deze plannen. Naast nieuwe bedrijvigheid en nieuw te bouwen kantoorgebouwen is er veel ruimte voor water en groen (Den Haag, 2006). Het is de bedoeling dat er een gemengd stadsdeel gaat komen. Op korte termijn wil de gemeente een start maken met de uitwerking van een Masterplan voor het bedrijventerrein Binckhorst. Ook de procedures die nodig zijn voor de milieu-effectrapportages zullen in gang worden gezet (gemeente Den Haag, 2006).

In haar plannen staat de gemeente Den Haag positief tegenover het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. De gemeente staat open voor marktpartijen die mogelijkheden zien om een bepaald kantoorgebouw te gaan transformeren naar woningen en gaan graag met deze partijen om tafel. Wanneer een kantoorgebouw geschikt is voor transformatie moet er wel een artikel 19 procedure worden gestart, omdat het bestemmingsplan aangeeft dat het gebied een bedrijvenbestemming heeft (Kersten, 2006). In het gebied, dat gelegen is aan het spoor, staat de gemeente geen woningen toe. Het spoor brengt namelijk verschillende eisen met zich mee (Kersten, 2006). Gedacht kan worden aan geluidseisen en milieueisen. De gemeente Den Haag heeft de beschikking over de Wet Voorkeursrecht Gemeente en past deze wet toe op het bedrijventerrein (Kersten, 2006). Door de wet kan de gemeente grote stukken van het bedrijventerrein gaan ontwikkelen, zodat wordt voorkomen dat er onbeheersbare milieuzones gaan ontstaan (Kersten, 2006).

In de toekomst zijn er plannen voor een nieuw NS-station, een nieuwe tramverbinding en voor een aansluiting op de RandstadRail. Het nieuwe NS-station moet tussen Voorburg en Den Haag Centraal Station in komen te liggen. Daarnaast wil de gemeente Den Haag de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Binckhorst nog meer verbeteren door een nieuwe weg aan te leggen. Deze weg, genaamd Trekvliettracé, moet vanaf knooppunt Ypenburg lopen en rond 2010 klaar moet zijn (Gemeente Den Haag, 2006).

Leegstand

Op het gemengde bedrijventerrein staan diverse kantoorpanden gedeeltelijk of geheel leeg. Op basis van de leegstandsanalyse kan geconcludeerd worden dat er vier kantoorgebouwen twee jaar of langer helemaal leeg staan. Het gaat om de kantoorgebouwen Binckhorstlaan 117-119, Binckhorstlaan 145, Binckhorstlaan 180-184 en Maanplein 11. Naast deze vijf gebouwen staan er nog een aantal kantoorgebouwen gedeeltelijk leeg. Vooraf was de verwachting dat er meer kantoorgebouwen leeg zouden staan op het gemengde bedrijventerrein en ook meer bedrijfsruimten. Tijdens het locatiebezoek is niet naar voren gekomen dat de borden met daarop "Te huur" domineerden.

Op het bedrijventerrein Binckhorst stond begin 2006 71.236 m² b.v.o. aan kantoorruimte leeg op een totale voorraad van 344.500 m² b.v.o. (Kersten, 2006). Het bedrijventerrein Binckhorst kende begin 2006 een leegstandspercentage van 20,1%.

De gemeente Den Haag (2006) verwacht dat het Internationale Strafhof, dat is gelegen naast het hoofdkantoor van KPN, op korte termijn leeg komt te staan. Het gebouw is in handen van een grote Duitse belegger (Kersten, 2006). De gemeente Den Haag geeft als nadeel aan dat het pand aan het spoor ligt en kan daardoor vanwege milieunormen niet gebruikt worden voor woningbouwdoeleinden. Een ander pand dat volgens de gemeente binnenkort leeg komt te staan is het hoofdkantoor van de Luchtmacht. Volgens de gemeente Den Haag zou dit pand geschikt kunnen zijn voor woningbouw gericht op studenten. "De verwachting is dat het Ministerie van Defensie het pand zal gaan verkopen aan de gemeente". Volgens Kersten (2006) zijn vrijwel alle kantoorpanden in eigendom van beleggers en ontwikkelaars.

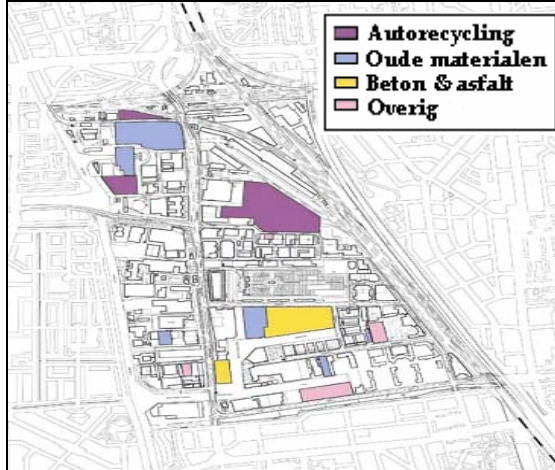
Ligging

De hoofdstructuren van het gebied worden gevormd door de Binckhorstlaan, De Trekvlies, de havenarmen, de spoorlijnen en de groenstructuur van de Broeksloot. Het gebied wordt aan de westzijde omsloten door de woonwijken Noordpolderbuurt, Huygenspark en Rivierenbuurt. Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein omsloten door de A12.

Representativiteit

Langs de Regulusweg (Utrechtsebaan), Maanweg en Binckhorstlaan staan veel kantoorgebouwen. Op het bedrijventerrein Binckhorst zijn naast bedrijfsgebouwen en kantoorpanden ook combinatiegebouwen te vinden, waarin bedrijven hun productie-, distributie-, en kantooractiviteiten hebben ondergebracht. In het noordwesten van het bedrijventerrein zijn bedrijven gevestigd die zich bezig houden met afvalverwerking en recycling. In het jaar 2005 waren er 38 bedrijven, die onder de milieucategorie 3-6 vallen (Gemeente Den Haag, 2006). Voor een overzicht van de bedrijven die onder de milieucategorie 3-6 vallen wordt verwezen naar tabel 2.1 verwezen. De meest milieuhinderlijke bedrijven staan in figuur 6.6 op pagina 86 weergegeven. Kersten (2006) en de Gebiedsvisie (2003) geven aan dat de uitplaatsing van de betoncentrales pas na 2020 mogelijk zal zijn vanwege de hoge verplaatsingskosten. Uit locatieonderzoek ter plaatse komt naar voren dat de Binckhorstlaan een erg drukke weg is met veel verkeer. Het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein wordt omsloten door diverse spoorlijnen.

Figuur 6.6: Milieuhinderlijke bedrijven op Binckhorst



Bron: Gemeente Den Haag, 2004

Op het bedrijventerrein is een woonstrook te vinden. De woonhuizen zijn aan de Binckhorstlaan gelegen. Daarnaast bevinden zich op het bedrijventerrein Binckhorst een begraafplaats en een kasteel met veel groen erom heen. De begraafplaats deelt het bedrijventerrein ten oosten van de Binckhorstlaan in twee gedeelten.

Voorzieningenniveau

Op het nabij gelegen bedrijventerrein Laakhaven zijn in de Megastore diverse supermarkten te vinden, een geldautomaat en drogisterijen. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein liggen een aantal parken: Park Den Burch, Park Welgelegen en het Rijswijkse Bos. In dit gebied zijn ook sportvoorzieningen aanwezig. In de omliggende woonwijken zijn diverse winkeltjes, restaurants en cafés gevestigd. Het centrum, waar alle genoemde voorzieningen die onder punt 5 van figuur 6.2 staan vermeld, is gelegen op 2,9 kilometer van Binckhorst. Voor een uitgebreid overzicht van het voorzieningenniveau en de afstanden wordt verwezen naar tabel 3 in bijlage VII.

Bereikbaarheid openbaar vervoer en auto

De stations Hollands Spoor, Laan van N.O.I., Voorburg en Den Haag Centraal zijn de stations die vlakbij het bedrijventerrein Binckhorst zijn gelegen. Het bedrijventerrein is alleen per bus en auto te bereiken. De buslijnen 21, 26 en 44 rijden over het bedrijventerrein. Over de Maanweg rijden daarnaast de buslijnen 39 en 54. Het gebied is niet te bereiken per tram. De snelweg A12 is 4,1 km van het bedrijventerrein Binckhorst gelegen. Het station Voorburg ligt ook op 2,2 kilometer afstand. Voor een uitgebreid overzicht wordt verwezen naar tabel 4 in Bijlage VII.

Graduele beoordeling

In tabel 6.5 staat het bedrijventerrein Binckhorst weergegeven. Op basis van de graduele criteria wordt het bedrijventerrein beoordeeld. Tabel 6.5 staat weergegeven op pagina 87.

Tabel 6.5: Graduele beoordeling bedrijventerrein Binckhorst

Aspect	Criterium	Gegevens op basis van figuur 3.2	Praktijk	Oordeel ja/nee
1 Leegstand	1 Er staan geen kantoorgebouwen 2 jaar of langer leeg	Leegstandsanalyse	4 kantoren staan twee jaar of langer helemaal leeg	Nee
2 Ligging	1 Gebied ligt niet in nabijheid van of tegen een woongebied aan	Stadsplattegrond	Het gebied grenst aan de westzijde aan woongebied	Nee
3 Representativiteit	1 Slechte indruk omgeving	Ter plaatse	"Chaotisch" qua inrichting en bedrijvigheid	Ja
	2 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	Hier en daar buurtgroen	Ja
	3 Levenloze omgeving	Ter plaatse	Woonstrook, kasteel en een begraafplaats op het terrein	Nee
	4 Aanwezigheid van gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, betoncentrales, spoor, snelwegen)	Ter plaatse	Terrein is gelegen aan spoor, drukke weg, 15 bedrijven vallen in categorie 3-6	Ja
4 Voorziening	1 Winkel voor dagelijkse boodschappen Megastore (Aldi en Konmar)	Verder dan 1 km	2,2 km	Ja
	2 Buurtonthoetingsplaatsen Park Den Burch, Park, Welgelegen	Verder dan 500 m	5,4 km	Ja
	3 Horeca Megastore (La Place en McDonalds)	Verder dan 500 m	2,2 km	Ja
	4 Bank/postkantoor Megastores (geldautomaat)	Verder dan 2 km	2,2 km	Nee
	5 Medische basisvoorziening	Verder dan 5 km	onbekend	onbekend
	6 Sportaccommodaties Natuurbad De Put, Tennisparken als De Hofstede en Vredenburg	Verder dan 2 km	5,4 km	Ja
	7 Onderwijsaccommodaties Haagse Hogeschool	Verder dan 2 km	1,6 km	Nee
5 Bereikbaarheid openbaar vervoer	1 Afstand tot station			
	1.1 Naar Station Hollands Spoor	Verder dan 2 km	1,8 km	Nee
	1.2 Naar Station Laan van N.O.I.	Verder dan 2 km	4,0 km	Ja
	1.3 Naar station Voorburg	Verder dan 2 km	2,2 km	Ja
	1.4 Naar station Den Haag Centraal	Verder dan 2 km	2,7 km	Ja
	2 Afstand bus/metro/tram Bushalte	Verder dan 1 km	0 km	Nee
6 Bereikbaarheid per auto	1 Veel obstakels/belemmeringen, slechte doorstroming	Ter plaatse	Wel een goede doorstroming	Nee

Bron: Eigen bewerking op basis van leegstands- en gebiedsanalyse

Uit tabel 6.5 komt naar voren er vijf keer nee is geantwoord, negen keer met ja en één criterium is beantwoord met onbekend. Hoofdcriterium 5, subcriterium 1 is beoordeeld met een ja, omdat de gemiddelde afstand 2,7 km. Elke vraag die met 'ja' beantwoord wordt, duidt op ongeschiktheid van het gebied of geeft een slechte transformatiescore weer. Om een oordeel te kunnen geven over de beoordeling van het gebied wordt stap 3 van de Transformatiemeter toegepast. Uit tabel 6.6 op pagina 88 komt naar voren dat de score voor het gebied 45 is.

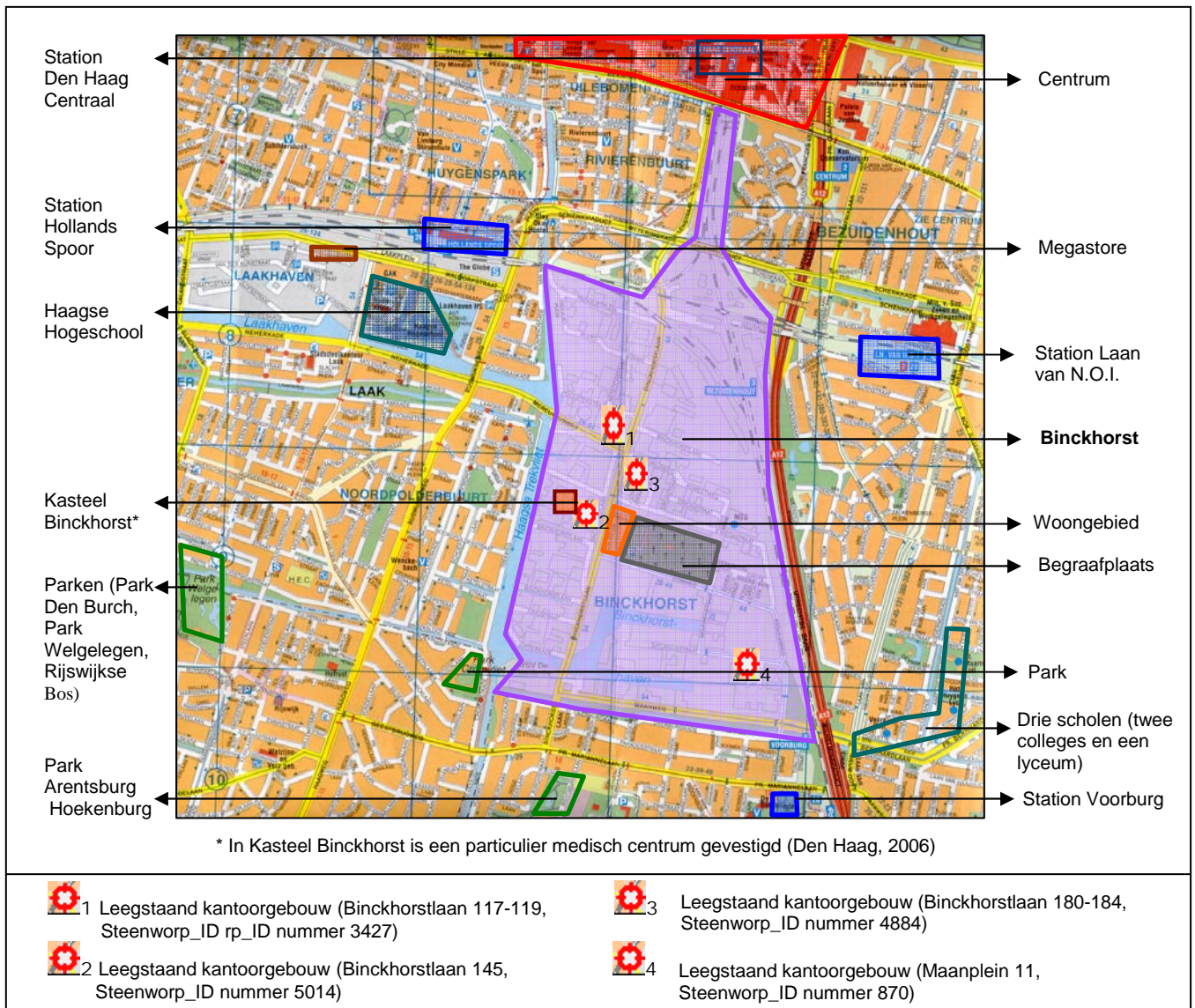
Tabel 6.6: Stap 3 Transformatiemeter (Binckhorst)

Totaal Locatie ((in dit onderzoek het gebied) (= aantal Ja))	9
Default weging	5
Score gebied	45
Maximum gebied (16* 5)	80

Bron: Eigen bewerking op basis van Geraedts en Van der Voordt, 2002

Om een duidelijk beeld te krijgen van de ligging van het gemengde bedrijventerrein Binckhorst en omgeving, het aanwezige voorzieningenniveau en de bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto wordt verwezen naar figuur 6.7.

Figuur 6.7: Binckhorst en omgeving



Bron: Eigen bewerking op basis van locatiebezoek, Stadsplattegrond Den Haag (Falk) en leegstandsanalyse

Plaspoelpolder, gemeente Rijswijk

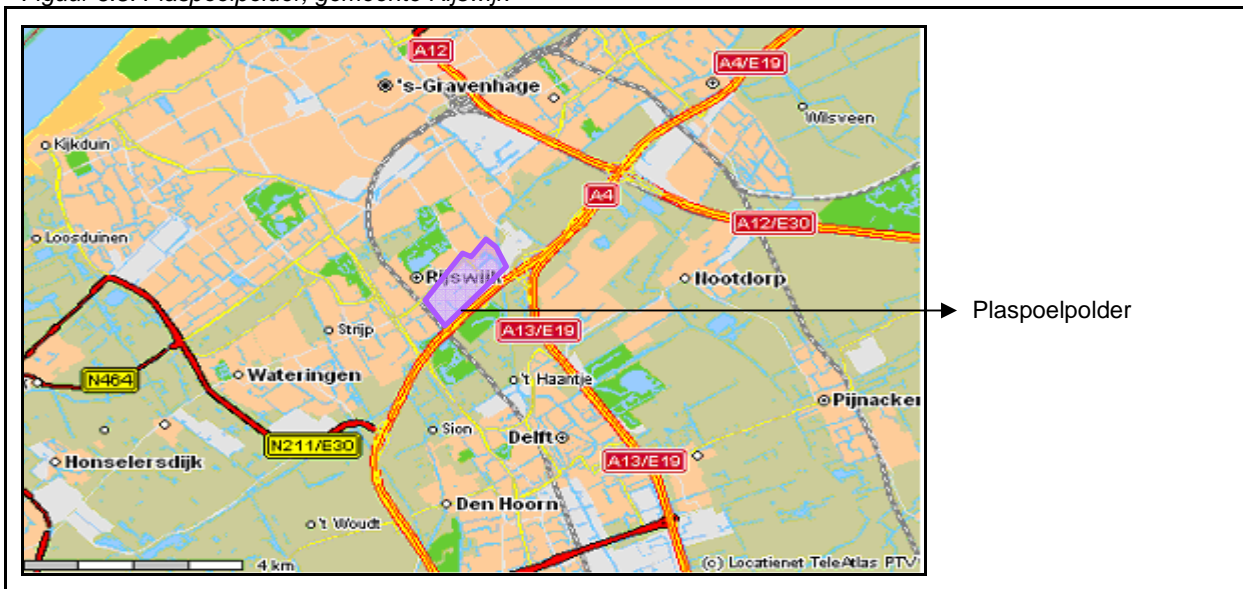
Het gemengde bedrijventerrein Plaspoelpolder is gelegen in de gemeente Rijswijk. De Plaspoelpolder is in 1953 ontwikkeld door de gemeente Rijswijk en Den Haag (Gemeente Rijswijk, 2006). Toen was het één van de modernste bedrijventerreinen van Nederland. In het gebied zijn grote en kleine bedrijven gevestigd.

Sommige bedrijven zijn internationaal georiënteerd en andere werken op regionaal niveau. Het terrein ligt aan de zuid-oostzijde van het centrum van Rijswijk. Het gebied wordt omgrensd door de A4 en veel groen. Een hoofdverkeersweg scheidt de Plaspoelpolder in twee delen. Ten oosten van de hoofdverkeersweg bevindt zich het voormalige havengedeelte en aan de zuid-westzijde bevindt zich het gebied waar veel kantoorgebouwen staan. De westzijde van het bedrijventerrein is gelegen tegen een woongebied. Figuur 6.8 geeft een goed beeld van de ligging van het bedrijventerrein in het Stadsgewest Haaglanden.

Beleid gemeente

In januari 2006 is de raad van de gemeente Rijswijk akkoord gegaan met de Stedenbouwkundige Structuurvisie de Plaspoelpolder. Deze visie is opgesteld samen met de Provincie Zuid-Holland, Stadsgewest Haaglanden, Kamer van Koophandel, Belangenvereniging Bedrijven Rijswijk (BBR), Industrieschap de Plaspoelpolder, Rijksgebouwendienst, makelaars en stedenbouwkundig bureau Urhahn Urban Design (Gemeente Rijswijk, 2006). De gemeente Rijswijk streeft ernaar dat het bedrijventerrein Plaspoelpolder een business park blijft.

Figuur 6.8: Plaspoelpolder, gemeente Rijswijk



Bron: Eigen bewerking op basis van [www. bedrijfslocaties.com](http://www.bedrijfslocaties.com), 2006

Het is de bedoeling dat er in het gebied horeca voorzieningen en een restaurant komen (Beckerhoff, 2006). De kantoren- en bedrijvenfunctie blijven gehandhaafd (Beckerhoff, 2006). De gemeente Rijswijk heeft plannen om het bedrijventerrein te moderniseren door een aantal panden te laten slopen en daarvoor nieuwe bedrijfsgebouwen voor in de plaats terug te laten komen (Beckerhoff, 2006). Aan de Treubstraat staat de gemeente Rijswijk transformatie van kantoorgebouwen naar woningen toe. Het gaat hierbij om de straatkant die tegen het woongebied is gelegen. Ten aanzien van het kantoorgebouw Productschap, dat naast de Churchill Torens (voormalig GAK gebouw getransformeerd naar woningen) is gelegen, kan vermeld worden dat er belangstelling is van marktpartijen voor het transformeren van dit kantoorgebouw naar onder andere de functie wonen (Beckerhoff, 2006).

Leegstand

Tijdens het locatiebezoek aan het bedrijventerrein kwam naar voren dat het bedrijventerrein te maken heeft met veel leegstand. De borden met daarop "Te huur kantoorruimte" domineren op het bedrijventerrein Plaspoelpolder. Uit de leegstandsanalyse komt naar voren dat er in totaal tien kantoorgebouwen helemaal leeg staan.

Van deze kantoorgebouwen staan er vier gebouwen twee jaar of langer leeg. Het gaat hier om de kantoorgebouwen die aan de Cobbenhagestraat en de Verryn Stuartlaan zijn gelegen. Op het bedrijventerrein Plaspoelpolder stond begin 2006 70.750 m² b.v.o. aan kantoorruimte leeg op een totale voorraad van 387.700 m² b.v.o. (Kersten, 2006). Het bedrijventerrein Binckhorst kende begin 2006 een leegstandspercentage van 18,2%.

Ligging

Plaspoelpolder is gelegen aan de westzijde van de A4. Een groene zone scheidt het bedrijventerrein van de nabijgelegen spoorlijn. De drukke Diepenhorstlaan, die overloopt in de Vervaartlaan en vervolgens de naam Burgemeester Elsenlaan heeft, is de hoofdverkeersweg die de Plaspoelpolder in twee gebieden scheidt. In het zuidwestelijke gedeelte van het bedrijventerrein zijn voornamelijk kantoorgebouwen te vinden. Aan de westzijde van het bedrijventerrein is een woongebied gelegen.

Representativiteit

Uit het locatiebezoek in januari komt naar voren dat het bedrijventerrein in vergelijking met de bedrijventerreinen Laakhaven en Binckhorst veel leegstand heeft. Een ander verschil is dat het bedrijventerrein grotendeels uit kantoren bestaat en in mindere mate uit bedrijfsruimten. De randen van het zuidwestelijke gedeelte van het bedrijventerrein bestaan uit veel groen. In de richting van het station staan de Churchill Torens. Deze twee gebouwen hadden een kantoorfunctie, maar zijn in 1999 getransformeerd naar woningen. Naast het kantoorgebouw van het Productschap staat een woonhuis. Aan het einde van de Treubstraat, richting de Burgemeester Elsenlaan, bevindt zich een speelplaats voor kinderen en staat een school. Deze school staat op het bedrijventerrein Plaspoelpolder. Op het bedrijventerrein aan de noordzijde van de Burgemeester Elsenlaan bevindt zich een betoncentrale. Deze betoncentrale brengt veel hinder met zich mee op grond van de milieuzonering en geluidsbelasting. De gemeente Rijswijk staat bedrijven met maximaal een hindercategorie van 4 toe op het bedrijventerrein (Beckerhoff, 2006).

Voorzieningenniveau

Van de in figuur 6.2 genoemde voorzieningen zijn op het bedrijventerrein een Hogeschool en een kinderdagverblijf gevestigd. Daarentegen bevinden zich in de omgeving van het bedrijventerrein Plaspoelpolder op enige afstand diverse voorzieningen. Het winkelcentrum voor onder andere de dagelijkse boodschappen is 1,7 km afstand gelegen van het terrein. In het winkelcentrum in Den Boogaard is een geldautomaat en een drogisterij aanwezig en er is een plein waar men elkaar kan ontmoeten. In de directe omgeving van Plaspoelpolder, aan de zuid-oostzijde van de A4, ligt het Wilhelminapark met diverse waterpartijen en het Eisenburgerbos. Ten noorden van het bedrijventerrein staat een middelbare school. Voor een uitgebreid overzicht van het voorzieningenniveau en de afstanden wordt verwezen naar tabel 5 in bijlage VII.

Bereikbaarheid openbaar vervoer en auto

Het centraal station van Rijswijk is niet aan de Plaspoelpolder gelegen, maar ligt op 1,1 km afstand van het terrein. Het gebied is zowel per tram als bus te bereiken. Het bedrijventerrein is via een directe afslag van de A4 goed te bereiken. Daarnaast wordt het bedrijventerrein aan de noord en westzijde ontsloten door de eerder genoemde Diepenhorstlaan, Vervaartlaan, Burgemeester Elsenlaan en aan de westzijde door de Sir Winston Churchillaan en de Karel Doormanlaan. De afstanden en staan ook weergegeven in tabel 6 in bijlage VII.

Graduele beoordeling

Tabel 6.7 op pagina 91 geeft inzicht in de graduele beoordelingscriteria van het bedrijventerrein Plaspoelpolder.

Tabel 6.7: Graduele beoordeling bedrijventerrein Plaspoelpolder

Aspect	Criterium	Gegevens op basis van figuur 3.2	Praktijk	Oordeel ja/nee
1 Leegstand	1 Er staan geen kantoorgebouwen 2 jaar of langer leeg	Leegstandsanalyse	4 kantoren staan twee jaar of langer helemaal leeg	Nee
2 Ligging	1 Gebied ligt niet in nabijheid van of tegen een woongebied aan	Stadsplattegrond	Het gebied grenst aan de westzijde aan woongebied	Nee
3 Representativiteit	1 Slechte indruk omgeving	Ter plaatse	Veel leegstand. Veel kantoorgebouwen staan leeg	Ja
	2 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	Op het terrein is veel buurtgroen te vinden	Nee
	3 Levenloze omgeving	Ter plaatse	Aan de westzijde van terrein wordt gewoond	Nee
	4 Aanwezigheid van gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, betoncentrales, spoor, snelwegen)	Ter plaatse	Aan de noordzijde van de Burgemeester Elsenlaan staat een betoncentrale	Ja
4 Voorziening	1 Winkel voor dagelijkse boodschappen Winkelcentrum In Den Boogaard	Verder dan 1 km	1,7 km	Ja
	2 Buurtontmoetingsplaatsen 2.1 Plein in winkelcentrum Boogaard	Verder dan 500 m	1,7 km	Ja
	2.2 Parken ten noorden van Plaspoelpolder (Park Den Burch, Rijswijkse Bos, Park Overvoorde)	Verder dan 500 m	2,5 km	Ja
	2.3 Park ten zuiden van Plaspoelpolder (Wilhelminapark)	Verder dan 500 m	1,0 km	Ja
	3 Horeca Winkelcentrum in Den Boogaard	Verder dan 500 m	1,7 km	Ja
	4 Bank/postkantoor 4.1 Postagentschap Colijnlaan	Verder dan 2 km	1,3 km	Nee
	4.2 Geldautomaat winkelcentrum in Den Boogaard	Verder dan 2 km	1,7 km	Nee
	5 Medische basisvoorziening	Verder dan 5 km	onbekend	onbekend
	6 Sportaccommodaties			
	6.1 Sportaccommodaties Park Westhof	Verder dan 2 km	2,5 km	Ja
	6.2 Sportaccommodaties gelegen in Wilhelminapark	Verder dan 2 km	3,0 km	Ja
	7 Onderwijsaccommodaties			
	7.1 Kinderdagverblijf Schelpentuin	Verder dan 2 km	1,1 km	Nee
7.2 Middelbare School	Verder dan 2 km	1,1 km	Nee	
7.3 Hogeschool	Verder dan 2 km	1,1 km	Nee	
5 Bereikbaarheid openbaar vervoer	1 Afstand tot station Naar Centraal Station	Verder dan 2 km	1,1 km	Nee
	2 Afstand bus/metro/tram 2.1 Tram	Verder dan 2 km	0 km	Nee
	2.2 Bus	Verder dan 1 km	0,5 km	Nee
6 Bereikbaarheid per auto	1 Veel obstakels/belemmeringen, slechte doorstroming	Ter plaatse	Goede doorstroming	Nee

Bron: Eigen bewerking op basis van leegstands- en gebiedsanalyse

Op grond van tabel 6.7 kan geconcludeerd worden dat negen keer oordeel nee is gegeven, zes keer het oordeel ja en één keer het oordeel onbekend. Opgemerkt moet worden dat ten aanzien van hoofdcriterium 4, subcriterium 2 met ja is beoordeeld. Dit omdat de gemiddelde afstand 1,75 km is. Nee is geantwoord op subcriterium 4 van hoofdcriterium 4, want het gemiddelde is 1,5 km. Op subcriterium 6 van hoofdcriterium 4 is het antwoord ja gegeven, want de gemiddelde afstand bedraagt 2,75 km. Subcriterium 7 is beantwoord met nee, omdat 1,1 km niet verder is dan 2 km. Ook in deze beoordeling duidt een criterium die met 'ja' is beantwoord op ongeschiktheid van het gebied of geeft een slechte transformatiescore weer. Om een oordeel te kunnen geven over de beoordeling van het gebied wordt stap 3 van de Transformatiemeter toegepast. Op grond van tabel 6.8 komt naar voren dat de totale score voor het gebied 30 is.

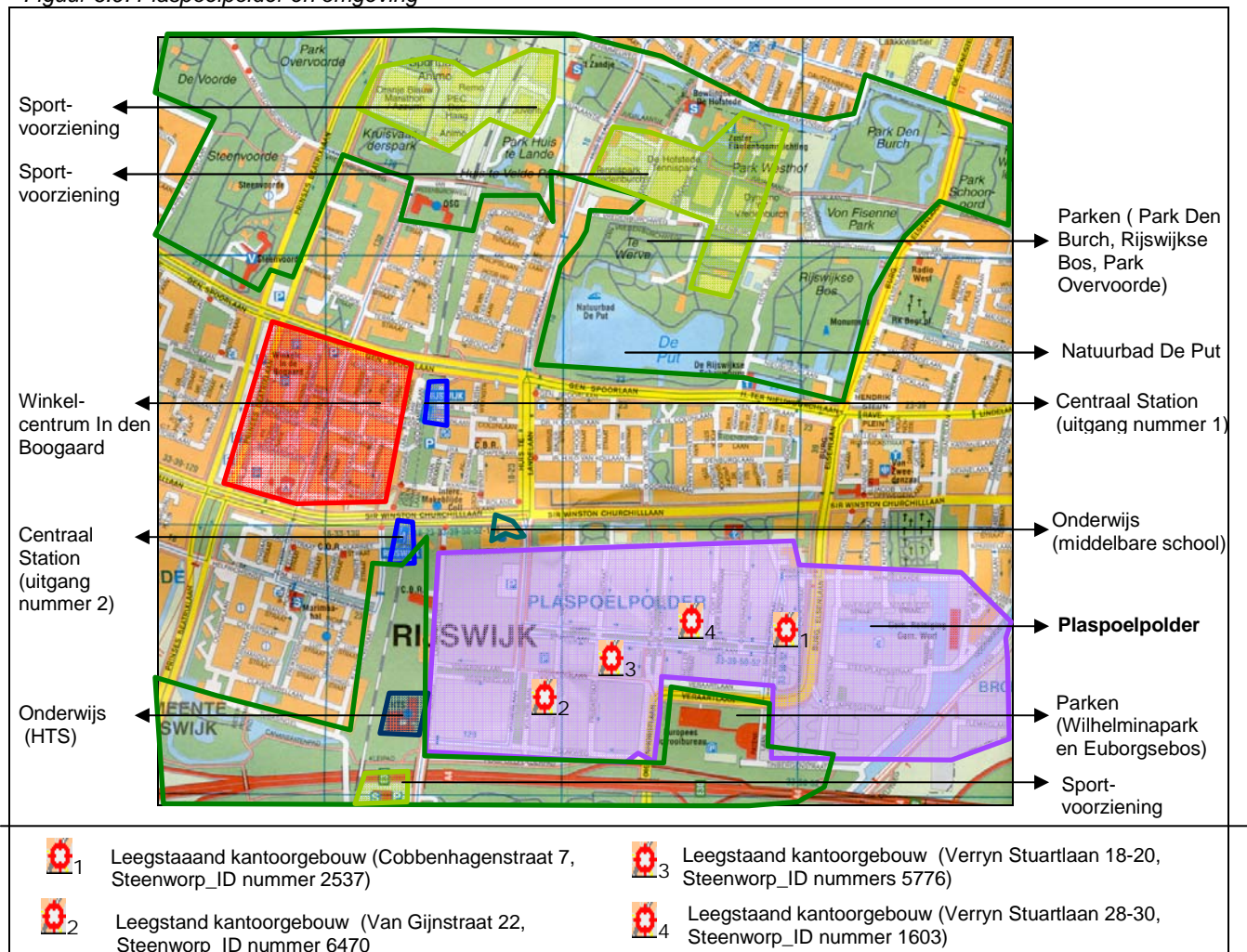
Tabel 6.8: Stap 3 Transformatiemeter (Plaspoelpolder)

Totaal Locatie ((in dit onderzoek het gebied) (= aantal Ja))	6
Default weging	5
Score gebied	30
Maximum gebied (16* 5)	80

Bron: Eigen bewerking op basis van Geraedts en Van der Voordt, 2002

Om een duidelijk beeld te krijgen van de ligging van het gemengde bedrijventerrein Plaspoelpolder en omgeving, het aanwezige voorzieningenniveau en de bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto wordt verwezen naar figuur 6.9.

Figuur 6.9: Plaspoelpolder en omgeving



Bron: Eigen bewerking op basis van Stadsplattegrond Den Haag (Falk), map24 en leegstandsanalyse

Rotterdamseweg Zuid, gemeente Delft

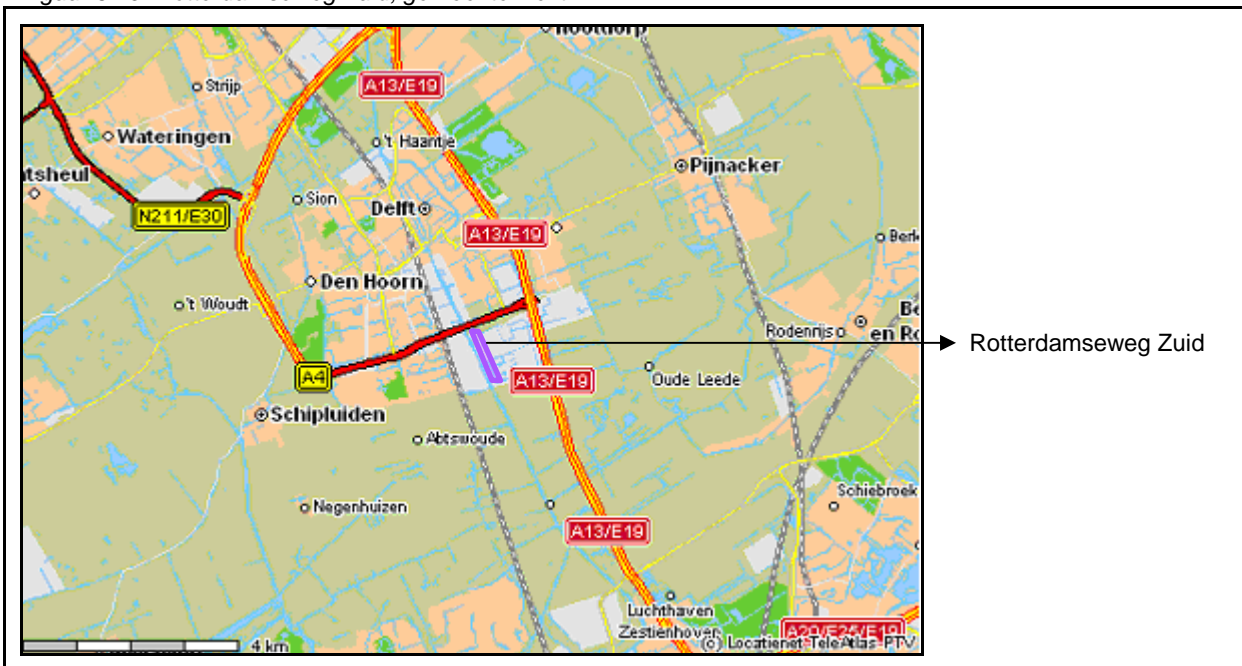
Het gemengde bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid is gelegen in de gemeente Delft. Het bedrijventerrein is gelegen in het zuidelijke gedeelte van de stad Delft. Ten noorden van het terrein begint het woongebied. Om een duidelijk beeld te krijgen van de ligging van het bedrijventerrein in de stad Delft wordt verwezen naar figuur 6.10.

Beleid gemeente

Het bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid is een gemengd bedrijventerrein waar zowel gewerkt als gewoond wordt. Van oudsher is dit zo en de bestemming blijft zo (Boumans, 2006). Van oudsher is wonen en werken daar gecombineerd. Het terrein maakt deel uit van Schieoevers Noord en Schieoevers Zuid en is een van de weinige bedrijfslocaties waar de gemeente Delft plannen voor heeft om tot transformatie over te gaan (Den Hollander, 2006). Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan die in de hindercategorieën 1 tot en met 3 vallen. Als er bedrijven vertrekken dan blijft altijd de mogelijkheid dat de gemeente kan heroverwegen om tot bestemmingswijziging over te gaan mochten daar redenen voor zijn (Boumans, 2006). Vooralsnog is daarvan geen sprake (Boumans, 2006).

De gemeente Delft staat positief tegenover het transformeren van kantoorgebouwen. Ook wanneer het gaat om de Rotterdamseweg Zuid, waar één kantoorgebouw staat. Als reden wordt door de gemeente het tekort aan woningen genoemd en dan vooral het tekort aan studentenwoningen. De gemeente weet te vertellen dat er door verschillende marktpartijen onderzoek is verricht naar de transformatiegeschiktheid van het kantoorgebouw.

Figuur 6.10: Rotterdamseweg Zuid, gemeente Delft



Bron: Eigen bewerking op basis van www.bedrijfslocaties.com, 2006

De lengte en de breedte van het gebouw worden als probleem ervaren (Boumans, 2006). Ook wordt de nabijheid van de betoncentrale genoemd die zich ook op het gemengde bedrijventerrein bevindt. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden wanneer het kantoorgebouw getransformeerd gaat worden naar woningen, omdat het kantoorgebouw een werkbestemming heeft (Boumans, 2006).

In de onmiddellijke omgeving van de TU Delft wordt Technopolis Innovation Park ontwikkeld (Boumans, 2006). Het is de bedoeling dat op het bedrijventerrein bedrijven komen die zich bezig houden met onderzoek en ontwikkelingsintensieve (R&D) projecten.

Gedacht kan worden aan technostarters, de top van internationale R&D centra en Europese vestigingen van R&D intensieve bedrijven die zich gaan vestigen in kantoorachtige gebouwen (gemeente Delft, 2006). Over 20 jaar moet de het bedrijventerrein volledig bezet zijn met kennisintensieve bedrijven die opereren aan de grenzen van het nieuw toepasbare (gemeente Delft, 9 mei 2006). In figuur 6.11 staat het nieuw te ontwikkelen Technopolis Innovation Park weergegeven.

Leegstand

Uit het locatiebezoek en de leegstandsanalyse komt naar voren dat er op het terrein één kantoorgebouw leeg staat. Het kantoorgebouw staat in figuur 6.10 weergegeven. Op het bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid stond begin 2006 5.111 m² b.v.o. aan kantoorruimte leeg op een totale voorraad van 5.500 m² b.v.o. (Boumans 2006). Het gaat hier om een kantoorgebouw en de gemeente Delft geeft aan dat op de Rotterdamseweg Zuid niet meer kantoorruimtes in voorraad zijn. Het gaat hier om een leegstandspercentage van 100%.

Ligging

De Rotterdamseweg Zuid is gelegen aan de Schie. Opvallend, in figuur 6.10 op de volgende pagina, is dat het gemengde bedrijventerrein niet tegen een woonwijk ligt. Aan de oostzijde van het bedrijventerrein ligt de TU Wijk. Het bedrijventerrein is niet gelegen aan een autosnelweg of een hoofdverkeersweg.

Representativiteit

De omgeving van het bedrijventerrein is groen en waterrijk. Waterrijk door de ligging van het bedrijventerrein aan de Schie en groen door het openbare gebied en de sportvelden van de TU Delft. Het gemengde bedrijventerrein grenst aan de TU Wijk en aan de sportvelden van de TU Delft. Uit het beleid van de gemeente komt naar voren dat er rekening moet worden gehouden met de betoncentrale. Tegenover het bedrijventerrein staat het eerste gebouw van de Technische Universiteit, namelijk de faculteit voor Luchtvaart- en Ruimtevaarttechniek. Wat opvalt, is dat er twee woonstraten op het bedrijventerrein zijn gelegen. In figuur 6.11 op pagina 92 staan deze twee straten aangegeven.

Voorzieningenniveau

De dichtstbijzijnde voorzieningen, zoals een buurtsupermarkt en een café, bevinden zich op ongeveer 1,5 kilometer van het gemengde bedrijventerrein richting het centrum. Voor een bezoek aan een grote supermarkt moet het winkelcentrum In de Veste worden bezocht. Voor de dichtstbijzijnde pinautomaat moet er een bezoek worden gebracht aan het postkantoor in de TU Wijk. Voor het bezoeken van een bank moet men naar het centrum van Delft. In de directe omgeving van het gemengde bedrijventerrein zijn geen parken te vinden, maar wanneer de Rotterdamseweg richting Rotterdam wordt gevolgd, kan er genoten worden van een wijds uitzicht. Bij buurtontmoetingsplaatsen moet men naar het centrum van Delft. Tegenover de Rotterdamseweg Zuid bevinden zich enkele sportvelden en tennisbanen. De TU Wijk is op 0,5 kilometer afstand gelegen van het gemengde bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid. In tabel 7 in bijlage VII staan de afstanden, berekend vanuit de Wassenaarstraat, omdat deze straat is gelegen op het bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid.

Bereikbaarheid openbaar vervoer en auto

Het dichtstbijzijnde station, Delft-Zuid genaamd, bevindt zich op 2,4 kilometer afstand van het bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid. De dichtstbijzijnde bushalte is op 500 meter afstand. De bus rijdt niet langs het gemengde bedrijventerrein, maar gaat rijden over de Kluyverweg. Het gemengde bedrijventerrein is te bereiken via de lokale wegen. Voor een uitgebreid overzicht van de afstanden wordt verwezen naar bijlage VII.

Graduele beoordeling

In tabel 6.9 staan de graduele criteria en haar oordelen ten aanzien van het bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid weergegeven.

Tabel 6.9: Graduele beoordeling bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid

Aspect	Criterium	Gegevens op basis van figuur 3.2	Praktijk	Oordeel ja/nee
1 Leegstand	1 Er staan geen kantoorgebouwen 2 jaar of langer leeg	Leegstandsanalyse	1 kantoor staat twee jaar of langer helemaal leeg	Nee
2 Ligging	1 Gebied ligt niet in nabijheid van of tegen een woongebied aan	Stadsplattegrond	Het gebied ligt in nabijheid van woongebied	Nee
3 Representativiteit	1 Slechte indruk omgeving	Ter plaatse	Goede indruk omgeving door groen en water, maar wel verouderingskenmerken	Nee
	2 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse	Openbaar gebied veel groen aanwezig	Nee
	3 Levenloze omgeving	Ter plaatse	Op het bedrijventerrein bevinden zich twee straten waar woonhuizen staan	Nee
	4 Aanwezigheid van gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, betoncentrales, spoor, snelwegen)	Ter plaatse	Betoncentrale aanwezig	Ja
4 Voorziening	1 Winkel voor dagelijkse boodschappen Winkelcentrum In de Veste (C1000)	Verder dan 1 km	2,5 km	Ja
	2 Buurtontmoetingsplaatsen Park	Verder dan 500 m	2,4 km	Ja
	3 Horeca Winkelcentrum In de Veste	Verder dan 500 m	2,5 km	Ja
	4 Bank/postkantoor Postkantoor	Verder dan 2 km	3,6 km	Ja
	5 Medische basisvoorziening	Verder dan 5 km	onbekend	onbekend
	6 Sportaccommodaties Sportpark	Verder dan 2 km	633 m	Nee
	7 Onderwijsaccommodaties TU Delft	Verder dan 2 km	0,5 km	Nee
5 Bereikbaarheid openbaar vervoer	1 Afstand tot station Naar Station Delft-Zuid	Verder dan 2 km	2,4 km	Ja
	Naar Station Delft Centraal	Verder dan 2 km	3,1 km	Ja
	2 Afstand bus/metro/tram Bus	Verder dan 1 km	0,49 km	Nee
6 Bereikbaarheid per auto	1 Veel obstakels/belemmeringen, slechte doorstroming	Ter plaatse	Terrein is niet bij of aan snelweg gelegen	Nee

Bron: Eigen bewerking op basis van leegstands- en gebiedsanalyse

De 16 subcriteria zijn beoordeeld met negen keer nee, zes keer ja en één antwoord is met onbekend beantwoord zo komt naar voren uit tabel 6.9. Als opmerking moet worden vermeld dat er bij hoofdcriteria vijf, punt 1 een keer het antwoord ja is meegerekend. Het gemiddelde van punt 1 is namelijk 2,75 km. Ook voor deze tabel geldt dat 'ja' duidt op ongeschiktheid van het gebied of geeft een slechte transformatiescore weer.

Om een oordeel te kunnen geven over het gebied wordt stap 3 van de Transformatiemeter toegepast zoals in tabel 6.10 staat weergegeven.

Tabel 6.10 Stap 3 Transformatiemeter (Rotterdamseweg Zuid)

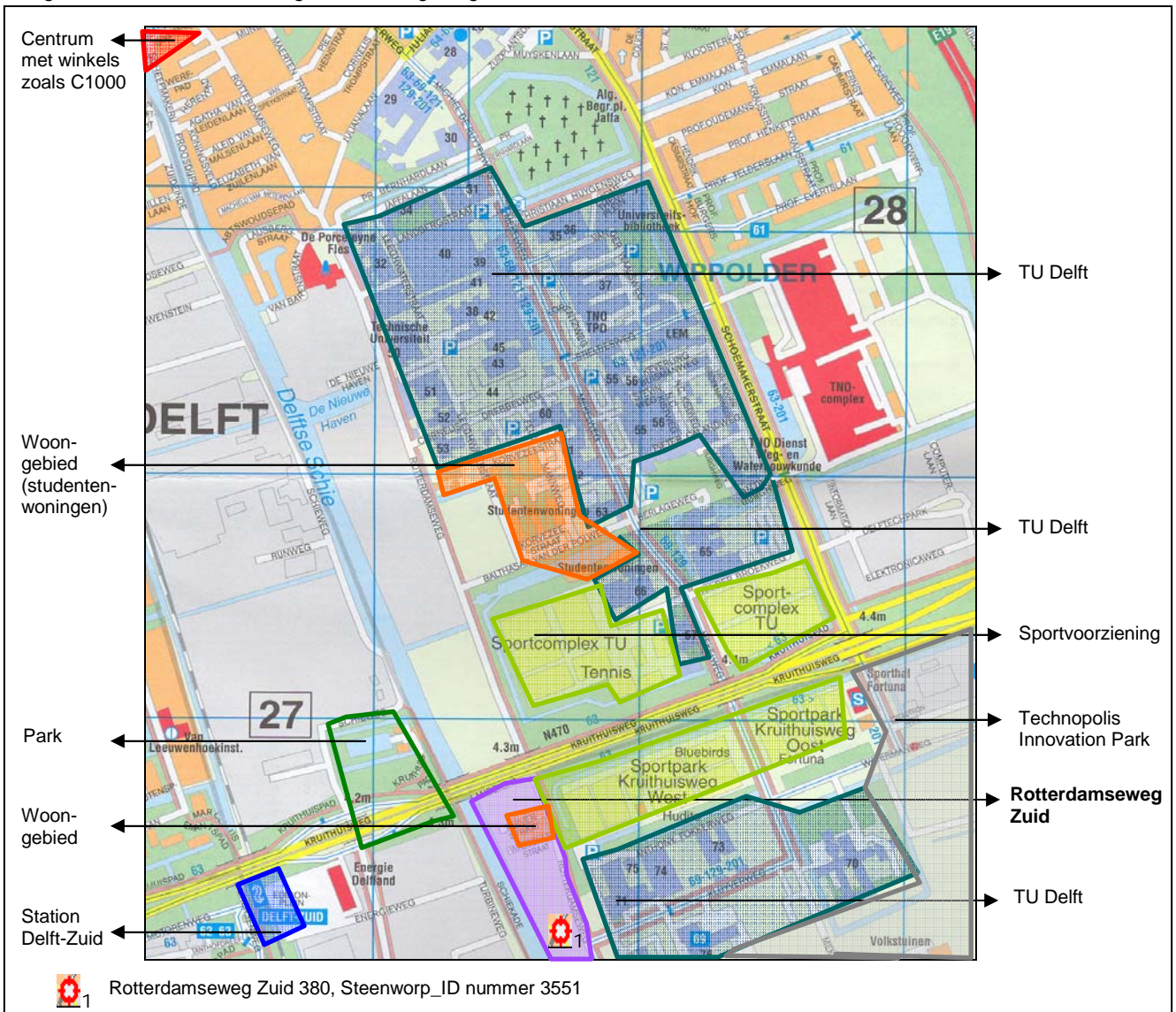
Totaal Locatie ((in dit onderzoek het gebied) (= aantal Ja))	6
Default weging	5
Score gebied	30
Maximum gebied (16* 5)	80

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

Op basis van tabel 6.10 kan geconcludeerd worden dat de score voor het bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid 30 is, op een maximale score van 80.

Figuur 6.11 geeft inzicht in de ligging van het gemengde bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid en haar omgeving, het aanwezige voorzieningenniveau en de bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto.

Figuur 6.11: Rotterdamseweg Zuid en omgeving



Bron: eigen bewerking op basis van locatiebezoek, Stadsplattegrond Delft (Falk), leegstandsanalyse

§6.5 Samenvatting/conclusie

Op basis van het theoretische model, weergegeven in paragraaf 3.4, heeft een selectie van bedrijventerreinen in het Stadsgebied Haaglanden plaatsgevonden. Van de 14 bedrijventerreinen zijn 4 bedrijventerreinen naar voren gekomen die geschikt worden geacht voor transformatie op zowel gebieds- als op gebouwniveau. Wanneer naar de kantoorgebouwen wordt gekeken die twee jaar of langer helemaal leeg staan dan valt op dat er aan het begin van 2006 in totaliteit 11 kantoorgebouwen twee jaar of langer helemaal leeg staan op de vier verouderde gemengde bedrijventerreinen. Uit bijlage VIII komt naar voren dat het kantoorgebouw Maanplein 11 in een gebied staat waar de gemeente Den Haag geen toestemming geeft om kantoorgebouwen om te zetten naar woningen. De gemeente Den Haag bevestigt dit. "Het gebied dat direct aan het spoor en de A12 is gelegen, komt niet voor transformatie naar wonen in aanmerking vanwege de ligging tegen het spoor en de A12" (Kersten, 2006). De overige tien kantoorgebouwen kunnen mogelijk in aanmerking komen voor transformatie en staan weergegeven in bijlage IX. Op gebouwniveau kan nu onderzocht worden of deze kantoorgebouwen voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Dit vindt niet plaats in dit onderzoek.

De bedrijventerreinen Laakhaven, Binckhorst, Plaspoelpolder en Rotterdamseweg Zuid zijn op basis van het model geselecteerd. De lokale overheid streeft in deze gebieden functiemenging na en staat positief tegenover het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. Vooral de gemeente Den Haag is enthousiast over het feit dat er een leegstandsanalyse en gebiedsanalyse van deze terreinen heeft plaatsgevonden. In bijlage VI staan de redenen weergegeven waarom de overige bedrijventerreinen zijn afgevalen. Van der Voordt (2006) zegt het volgende over deze bedrijventerreinen: "Wanneer er plannen zijn tot grootschalige transformatie met functiemenging of wanneer een bedrijventerrein tegenover een woonbuurt of universiteit is gelegen kan best potentie hebben. Bedrijventerreinen waar de gemeente grootse plannen mee heeft kunnen interessant zijn voor a) hergebruik als kantoor, wanneer dat de doelstelling is (upgrading van bestaande bedrijventerreinen), of b) transformatie, als het doel is om er een meer gemengde bestemming aan te geven. Het hangt dus van de plannen af welke oplossing het meeste perspectief biedt". Hieruit kan geconcludeerd worden dat alle vier de bedrijventerreinen transformatiepotentie hebben.

De gebiedsanalyse is beschreven op basis van het beleid van de gemeente, leegstandsanalyse, ligging, representativiteit, voorzieningenniveau en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en per auto. Op basis van locatiebezoek, gesprekken met gemeenten en documentanalyse is de gebiedsanalyse tot stand gekomen. Op basis van deze gegevens heeft er een graduele beoordeling van de vier gebieden plaatsgevonden zoals staat beschreven onder stap 4 in paragraaf 3.4. Wanneer alle scores per gebied in één tabel worden samengevat dan leidt dit tot tabel 6.11. Op grond van de tabel 6.11 kan inzicht worden verkregen in welk gebied het beste scoort en welke het minst. Hierbij moet worden vermeld dat de scores tot stand zijn gekomen op basis van Transformatiemeter van Geraedts en Van der Voordt (2002).

Tabel 6.11 Overzicht scores alle bedrijventerreinen

Bedrijventerrein	Score gebied
Laakhaven	30
Binckhorst	45
Plaspoelpolder	30
Rotterdamseweg Zuid	30

Bron: Eigen bewerking op basis van de tabellen 6.4, 6.6, 6.8, 6.10

Uit tabel 6.11 kan worden afgeleid dat alle vier terreinen als gebied geschikt zijn voor transformatie naar wonen op basis van het theoretische model. De score van het gebied geeft aan dat het gebied geschikt is voor transformatie, maar geeft verder geen inzicht in het beleid van de gemeente. Bij het bedrijventerrein Plaspoelpolder staat de gemeente alleen transformatie van kantoorgebouwen naar wonen toe aan de westkant van het bedrijventerrein. Ook is niet duidelijk op basis van tabel 6.11 waar de milieuhinderlijke bedrijven op het terrein zijn gevestigd. Daarom is het altijd noodzakelijk om de aspecten te voorzien van een beschrijving zoals in §6.3.2 heeft plaatsgevonden.

De stappen 1 tot en met 3 van het theoretische model zijn goed toe te passen. Wel moet hierbij worden vermeld dat de markt niet gul is in het verstrekken van aanbodgegevens die noodzakelijk zijn om een leegstandsanalyse te kunnen maken. Stap 4 gebiedsanalyse is uitgevoerd op basis van de aspecten en criteria die in stap 2 van de Transformatiemeter van Geraedts en Van der Voordt (2002) staan aangegeven. Deze criteria hebben als leidraad gediend voor de gebiedsanalyse. Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen, dat het onduidelijk is hoe de afstanden van stap 4 berekend moeten worden. Daarom is er navraag bij de ontwikkelaar van de Transformatiemeter gedaan. "De afstanden kunnen het beste via een routeplanner berekend worden, want het gaat om de afstand die mensen moeten afleggen. Als eerste indicatie kan "hemelsbreed" nuttig zijn. Als deze afstand al te groot is, is de werkelijk af te leggen afstand zeker te groot" (Van der Voordt, 2006). Voor het berekenen van de afstanden is voor de routeplanner gekozen, omdat deze afstand een beter beeld geeft dan hemelsbreed meten. Als tweede is naar voren gekomen dat niet alle voorzieningen aangehaald kunnen worden, daarom is naar de directe omgeving van het bedrijventerrein gekeken. Door locatiebezoek en het gebruik maken van een stadsplattegrond zijn de voorzieningen beschreven.

In de beoordeling van de vier bedrijventerreinen is op het criterium medische basisvoorziening bij elk van de bedrijventerreinen onbekend als antwoord weergegeven. Uit de Transformatiemeter komt niet naar voren wat er met deze vorm van beoordeling moet gebeuren. In dit onderzoek zijn alleen de 'ja' antwoorden gewogen.

Wil het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen op gemengde bedrijventerreinen plaatsvinden dan is een eerste vereiste dat het bedrijventerrein te maken heeft met veroudering en kantorenleegstand. Daarnaast moet de lokale overheid functiemenging nastreven en de woonfunctie toestaan. Binnenstedelijke bedrijventerreinen en terreinen die aan een woongebied of universiteitscomplex grenzen hebben de meeste kans om voor transformatie in aanmerking te komen.

Hoofdstuk 7 Conclusies

§7.1 Inleiding

In dit laatste hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies van het onderzoek gegeven. Op basis van de beantwoording van de onderzoeksvragen zal er een antwoord op de hoofdvraag worden gegeven.

§7.2 Conclusies onderzoeksvragen

Gedurende de periode 2005-2010 streeft men op rijksniveau 25.000 woningen na. Deze woningen moeten voortkomen uit kantoorgebouwen die geen woonfunctie hebben. Dit zijn 5.000 woningen per jaar. Sinds het jaar 1990 zijn er 4500 woningen uit het transformeren van kantoorgebouwen voortgekomen. Dit komt neer op een mager aantal van 250 woningen per jaar. Geconcludeerd mag worden dat er heel wat moet gebeuren wil het doel van 25.000 woningen gehaald worden. Minister Dekker is vertegenwoordiger van het transformatiebeleid en is van mening dat het aantal van 5.000 woningen per jaar dat uit transformatie moet voortkomen haalbaar is. De minister vindt dat er met het huidige instrumentarium op het gebied van fiscale stimuleringsmaatregelen, bouwregelgeving, ruimtelijke ordening (bestemmingswijzigingen) en stimuleringspremies zeer veel mogelijk is. Naast het instrumentarium dat volgens de minister voldoende is, verwacht zij juist een betere kennisoverdracht en een actievere opstelling van de particuliere sector. Opvallend is dat het beleid grotendeels op pandniveau en op kantoorgebouwen in woongebieden is gericht. Dit komt vooral naar voren uit het document "Wonen op de zaak". Transformatie vanuit een gebiedsgerichte aanpak op bedrijventerreinen blijft onderbelicht. Juist terwijl in de Nota Ruimte een gebiedsgerichte aanpak wordt nagestreefd. Gemeenten spelen een grote rol in het transformatieproces en treden net als de rijksoverheid faciliterend op. Echter, wanneer een gemeente zich niet inzet voor de transformatieplannen kan er niet tot transformatie worden overgegaan. Dit geldt voor alle kantoorgebouwen die geen woonbestemming hebben. Kortom, marktpartijen moeten het initiatief nemen om tot transformatie over te gaan. De overheid is namelijk van mening dat zij de markt voldoende tegemoet komt.

Marktpartijen willen wel tot transformatie overgaan, maar zijn hier wel terughoudend in. Het transformeren van kantoorgebouwen gaat niet zomaar, doordat verschillende criteria een rol spelen in het transformatieproces. Uit de analyse van drie transformatiemethodieken komt naar voren dat vier criteria de transformatiegeschiktheid van een kantoorgebouw bepalen. De methodieken zijn gericht op pandniveau en locatieniveau. Het gebiedsniveau wordt buiten beschouwing gelaten. Daarnaast zijn de methodieken gericht op individuele transformatieprojecten en gaan niet uit van een grootschalige aanpak. De vier criteria zijn:

- *Financiële haalbaarheid.* Dit criterium wordt bepaald door de lasten en baten die uit een investeringsproject voortkomen. Verwachte huurinkomsten, vermoedelijke ontwikkelingskosten, kosten en beschikbaarheid van financiering en subsidies zijn van invloed op de financiële haalbaarheid.
- *Maatschappelijke haalbaarheid.* Maatschappelijke haalbaarheid heeft betrekking op de afstemming van functies binnen een gebouw, maar ook met de omliggende bebouwing. De functies die in het gebouw komen moeten draagkracht hebben vanuit de gemeente en de direct omwonenden.
- *Technische haalbaarheid.* De structuur van het gebouw wordt meetbaar gemaakt door de stramienmaat, verdiepingshoogte, kernen, stijpunten en installaties. Voor transformatie is het van belang om te weten of de draagconstructie eventuele uitbreidingen of verandering van belastingen aan kan. Daarnaast kan het aantal schachten ook een rol spelen.
- *Procedurele haalbaarheid.* Voordat er met de uitvoering van transformatie wordt gestart moet er aan wettelijke eisen worden voldaan. Wordt een functie op basis van het bestemmingsplan toegestaan dan is transformatie eenvoudig te realiseren.

- Is dit niet het geval, dan is een artikel 19-procedure noodzakelijk om het bestemmingsplan te laten wijzigen. In deze procedure hebben buurtbewoners recht op inspraak. Naast het bestemmingsplan moet er aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit worden voldaan. Wanneer een functieverandering in het gebouw plaatsvindt, betekent dit dat het bestaande gebouw dient te voldoen aan de nieuwbouweisen van het huidige Bouwbesluit.

De criteria die in de theorie worden genoemd geven duidelijk aan dat zij op individuele transformatieprojecten zijn gericht. De criteria zijn namelijk gericht op een gebouw en haar directe omgeving. Van een gebiedsgerichte aanpak wordt niet uitgegaan.

Door de criteria te koppelen aan de praktijk komt naar voren er naast de vier criteria één criteria toegevoegd moet worden, namelijk de locationele haalbaarheid. Dit criterium wordt bepaald door een stedelijke ligging en het aanwezige voorzieningenniveau. Het aanwezige voorzieningenniveau, bereikbaarheid openbaar vervoer en auto en hindercategorieën zijn van invloed op de locationele haalbaarheid.

Met name de financiële haalbaarheid zorgt ervoor dat veel marktpartijen koudwatervrees hebben en daarom terughoudend zijn in het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. De angst voor financiële mislukkingen is groot. Vooral de belegger als eigenaar van een kantoorpand is hier schuldig aan. Beleggers vragen over het algemeen een te hoge verkoopprijs voor een kantoorpand, omdat het gebouw vaak een te hoge boekwaarde heeft. Daarnaast is het technisch vaak complex om een kantoorgebouw te veranderen in een gebouw waar gewoond kan worden. Een plattegrond van een kantoorgebouw is niet gelijk aan een plattegrond die voor woningen wordt gehanteerd. Hierbij moet gedacht worden aan lichtinval en verdiepingshoogte. Deze eisen staan in het bouwbesluit en daarnaast moet er aan de brandveiligheidseisen worden voldaan. De vele eisen brengen hoge kosten met zich mee. Het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen gaat dus niet zomaar.

Uit literatuuronderzoek komt naar voren dat marktpartijen van mening zijn dat de overheid hen daarom moet bijstaan in het verstrekken van leningen en bankgaranties. Men is tevens voorstander van het toevoegen van een extra hoofdstuk aan het bouwbesluit dat gericht moet zijn op transformatie. Ook komt uit literatuuronderzoek naar voren dat men van mening is dat de procedures teveel tijd kosten en dat men afhankelijk is van een gemeente. Hierbij moet gedacht worden aan een bestemmingswijziging die moet plaatsvinden om een woonfunctie in een kantoorgebouw toe te staan.

De geïnterviewde marktpartijen geven in dit onderzoek echter aan dat de procedures niet veel tijd in beslag nemen en dat gemeenten achter de plannen staan. Gemeenten worden vroeg bij de plannen betrokken. Hetzelfde geldt voor bewoners. Bewoners staan vaak positief tegenover de transformatieplannen. Ten aanzien van de ervaringen van marktpartijen die een kantoorgebouw in een werkgebied getransformeerd hebben, komt alleen bij het transformatieproject Meerveste duidelijk naar voren dat de ondernemers geen bezwaar hebben tegen de ophanden zijnde transformatie. Bij het KPN gebouw en de Churchill Torens is dit niet duidelijk. Ten aanzien van technische haalbaarheid wordt aangegeven dat er met een flexibele plattegrond gewerkt moet worden en dat kantoorgebouwen met een kolommenstructuur de meeste transformatiepotentie hebben. Wanneer de constructie van het gebouw het toelaat kunnen er extra meters boven op het kantoorgebouw worden toegevoegd. Dit kan een project financieel aantrekkelijker maken.

Daarnaast kan de ABC-constructie, de Groninger Akte, de milieu-investeringsaftrek, het groen beleggen, een BLS subsidie, een SVn-lening, het ISV-impulsbudget en een huurtoelage voor onzelfstandige woonruimten, een project financieel aantrekkelijker maken. Ten aanzien van de waardeontwikkeling moet niet de korte termijn, maar de lange termijn als uitgangspunt worden genomen. Uit het onderzoek komt naar voren dat een transformatieproject en haar omgeving op de lange termijn een positieve waardeontwikkeling kunnen ondergaan. Wanneer het mogelijk is om geclusterd aan te kopen, is dit beter om grip op de openbare ruimte te krijgen. Ten aanzien van de locatonele haalbaarheid komt zowel uit literatuur- als praktijkonderzoek naar voren dat de voorkeur van marktpartijen uitgaat naar woongebieden door het aanwezige voorzieningenniveau. Bedrijventerreinen als locatie voor het transformeren van kantoren naar woningen zijn gebieden waar veel marktpartijen hun vingers niet aan willen 'branden'. Het voorzieningenniveau is er laag of niet aanwezig. Bedrijventerreinen kennen veel verschillende eigenaren en er moet rekening worden gehouden met de aanwezige hindercategorieën. In dit onderzoek is een project permanent getransformeerd naar woningen op een gemengd bedrijventerrein, één project is getransformeerd in een voormalig havengebied en één marktpartij is momenteel bezig met het realiseren van een transformatieproject op een kantoren-/bedrijventerrein.

Tussen de criteria vindt een wisselwerking plaats. Op basis van dit onderzoek kan niet aangegeven worden welke criteria van doorslaggevend belang zijn. Alle genoemde criteria spelen een rol in het transformatieproces.

Het transformeren van kantoorgebouwen op gemengde bedrijventerreinen biedt zeker perspectief. Uit één interview komt duidelijk naar voren dat het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen voor levendigheid, sociale veiligheid en een positieve waardeontwikkeling in een voormalig havengebied heeft gezorgd. Wil het transformeren van kantoorgebouwen op gemengde bedrijventerreinen meer van de grond komen dan moet er een grootschaliger aanpak plaatsvinden waarbij zowel de markt als overheid het gebied als uitgangspunt nemen. Voordat hiermee gestart kan worden is het noodzakelijk om te weten hoe het met het kantorenaanbod op gemengde bedrijventerreinen is gesteld. Bedrijventerreinen moeten zich in de fase van teruggang vinden. Anders gezegd het gemengde bedrijventerrein moet verouderd zijn om voor herstructurering in aanmerking te kunnen komen en een nieuwe impuls te krijgen. Geconcludeerd kan worden dat wanneer gemengde bedrijventerreinen aan het verouderen of verouderd zijn leegstaande kantoorgebouwen het beste perspectief hebben om voor transformatie naar woningen in aanmerking te komen. Kantoorgebouwen die twee jaar of langer leeg staan hebben de meeste transformatiepotentie. Gemeenten moeten open staan voor marktpartijen die ideeën hebben om de gebieden een nieuwe impuls te geven. Voor het gehele bedrijventerrein moet een stedenbouwkundigplan worden gemaakt. Dit plan moet aan de gemeente worden voorgelegd. In het stedenbouwkundige plan moet duidelijk naar voren komen dat er met de transformatie van één kantoorgebouw gestart gaat worden. Een voorwaarde is dat deze verouderde gemengde bedrijventerreinen door transformatie woongebieden of woon-werkgebieden worden. Bedrijventerreinen die met één zijde aan een woongebied grenzen, worden ook als geschikt ervaren. De woonfunctie kan zich dan op een natuurlijke wijze verspreiden naar het werkgebied. Hierbij moet ook worden vermeld dat gebieden die tegen een universiteitscomplex zijn gelegen ook een kans maken wanneer op deze terreinen kantoorgebouwen staan. Als voorbeeld kan het gemengde bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid worden genoemd. Het voormalige KPN gebouw op dit bedrijventerrein heeft transformatiepotentie naar (studenten)woningen door de toekomstige ontwikkeling van de campus.

In het Stadsgewest staat op een kantorenaanbod van 680.000 m² b.v.o. 190.151 m² aan kantoorruimte leeg op de verouderde gemengde bedrijventerreinen. Geconcludeerd kan worden dat dit 28% van het kantorenaanbod is. Van dit kantorenaanbod staan 24 kantoorgebouwen helemaal leeg (21%), 74 gebouwen staan gedeeltelijk leeg (62%) en de overige kantoorruimten zoals kantoorunits zorgen voor een aandeel van 17%.

Uit een berekening volgt dat de gemiddelde leegstandsduur op de 14 verouderde gemengde bedrijventerreinen, waar naast bedrijfsruimten ook kantoorruimte te vinden te zijn, 23 maanden is. Op één maand na staan de aangeboden kantoorruimten gemiddeld 2 jaar leeg. Van de 14 bedrijventerreinen in het Stadsgebied Haaglanden worden er 4 terreinen geschikt geacht voor transformatie op zowel gebieds- als gebouwniveau. De toekomstperspectieven van deze gebieden zijn gunstig, omdat de lokale overheid in deze gebieden functiemenging nastreeft. Daarentegen is het voorzieningenniveau niet zo hoog en zijn er milieuhinderlijke bedrijven op deze bedrijventerreinen gevestigd. Dit brengt met zich mee dat in de omgeving van deze bedrijven het transformeren van kantoorgebouwen niet wordt toegestaan. Structurele leegstand van kantoorgebouwen komt op deze bedrijventerreinen voor en de gebieden hebben te maken met verouderingskenmerken.

Een gebiedsgerichte aanpak kan ervoor zorgen dat er een gebiedsontwikkeling op gang kan worden gebracht. Uit voorbeeldprojecten zoals Parkhaven komt naar voren dat dit degelijk werkt. Hiervoor is ervaring, lef, maatschappelijke betrokkenheid, geld en een goede (gebieds)visie noodzakelijk.

§7.3 Beantwoording hoofdvraag

De onderzoeksvragen zijn beantwoord en hieruit volgt dat de hoofdvraag van het onderzoek beantwoord kan worden. De hoofdvraag van dit onderzoek is:

Aan welke criteria moet een kantoorgebouw op een gemengd bedrijventerreinen voldoen om voor transformatie naar wonen in aanmerking te komen?

Locationele haalbaarheid

Kantoren op gemengde bedrijventerreinen kunnen voor transformatie naar woningen in aanmerking komen wanneer het bedrijventerrein zich in de fase van teruggang bevindt. Een voorwaarde is wel dat deze verouderde gemengde bedrijventerreinen door transformatie woongebieden of woon-werkgebieden worden. Binnenstedelijke verouderde gemengde bedrijventerreinen zijn het geschiktst voor het transformeren van kantoren naar woningen. Binnenstedelijke bedrijventerreinen zijn midden in de stad gelegen en worden over het algemeen door de functie wonen omgeven. Als voorbeeld kan het bedrijventerrein Laakhaven in de gemeente Den Haag worden genoemd. Het voorzieningenniveau op deze terreinen is laag, maar in de nabijgelegen woongebieden bevinden zich voldoende voorzieningen.

Procedurele haalbaarheid

Bepalend bij het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen op gemengde bedrijventerreinen is dat de gemeente een beleid van functiemenging nastreeft of open staat voor transformatie van een bedrijventerrein naar een woongebied. Daarnaast moet de lokale overheid het transformeren van een kantoorgebouw toestaan. Wanneer een gemeente op zowel gebieds- als op gebouwniveau transformatie naar wonen niet toestaat dan heeft het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen geen zin. Gemeenten moeten namelijk medewerking verlenen in het wijzigen van een werk- in een woonbestemming. Aangezien gemengde bedrijventerreinen een werkbestemming hebben, moet er voor het wonen in een kantoorgebouw op een bedrijventerrein een rtikel 19-procedure worden ingesteld. Om de bereidheid op medewerking van gemeenten te vergroten moet een stedenbouwkundigplan voor het gehele gebied worden voorgelegd. In het stedenbouwkundige plan moet duidelijk naar voren komen dat er met de transformatie van één kantoorgebouw gestart gaat worden. Naast de gemeente moeten ook ondernemers, eigenaren en eventuele buurtbewoners vroegtijdig van de transformatieplannen op de hoogte worden gebracht. Dit kan als positief effect hebben dat er meer draagvlak voor de plannen bij de gemeente en de andere partijen wordt gecreëerd.

Naast de wettelijke eisen van het bestemmingsplan moet er voldaan worden aan de eisen op het gebied van luchtkwaliteit, milieuhinder, geluidhinder, bouwbesluit, de redelijke eisen van welstand en de bouwverordening. Op een gemengd bedrijventerrein spelen daarnaast de milieucategorieën een zeer grote rol in het transformatieproces van kantoorgebouwen naar woningen. Op deze terreinen zijn bedrijven gevestigd die in de hindercategorieën 1 tot en met 4 vallen. Uit het onderzoek komt naar voren dat op sommige onderzochte bedrijventerreinen zwaar milieuhinderlijke industrie, zoals afvalverwerkingsbedrijven en betoncentrales, zijn gevestigd. Wanneer een kantoorgebouw naast een bedrijf staat met een hindercategorie van 3 of hoger dan is het voor een gemeente moeilijk om binnen de Wet Ruimtelijke Ordening het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen toe te staan. Staan kantoorgebouwen in de nabijheid van bedrijven die in de hindercategorieën 1 en 2 vallen dan vormen zij geen probleem voor de functie wonen, omdat deze bedrijven geen gevaar van overlast veroorzaken. Gemeenten kunnen uitzonderingen maken wanneer een kantoorgebouw naast een bedrijf staat met de hindercategorie 3 of hoger. De provincie moet wel medewerking verlenen. De lokale overheid heeft de mogelijkheid om via de Interimwet stad-en-milieubenadering van de richtlijnen van de Vereniging Nederlandse Gemeenten af te wijken. De gemeente Den Haag zoekt bijvoorbeeld op basis van de hiervoor genoemde wet de grenzen op. Grenzen worden opgezocht in mogelijke oplossingen. Een van de oplossingen kan zijn dat er in de op de begane grond van een kantoorgebouw, waar hoge milieubelasting is, lichte bedrijfsfuncties worden gevestigd. Vanaf de eerste verdieping is dan woningbouw mogelijk.

Financiële haalbaarheid

Beter inzicht is noodzakelijk in het aanbod van structureel leegstaande kantoorgebouwen of kantoorgebouwen die binnenkort op gebiedsniveau leeg komen te staan en geen kans maken om weer verhuurd te worden. Op basis van deze gegevens kan bepaald worden welke kantoorgebouwen mogelijk voor transformatie in aanmerking komen. Kantoorgebouwen die twee jaar of langer leeg staan maken kans om voor transformatie in aanmerking te komen. Eigenaren kunnen dan gaan overwegen of ze het kantoorgebouw willen gaan verkopen, omdat de perspectieven op een gunstige toekomstige renderende exploitatie niet voldoende kunnen zijn.

Inzicht in de baten en lasten van een transformatieproject is noodzakelijk om de financiële haalbaarheid van een transformatieproject te kunnen bepalen. Met de kosten moet efficiënt om worden gegaan wil een transformatieproject financieel haalbaar zijn. Vooral de technische eisen die voortkomen uit het bouwbesluit werken kostenverhogend. Bij het transformeren van een kantoorgebouw moet er niet naar de baten en lasten op de korte termijn worden gekeken, maar moet de lange termijn als uitgangspunt worden genomen. Op lange termijn kan de transformatie van een kantoorgebouw naar woningen een verouderd gemengd bedrijventerrein een positieve impuls geven. Dit kan zich onder andere gaan uiten in een positieve waardeontwikkeling van het kantoorgebouw en het omliggende vastgoed. Wanneer het mogelijk is om geclusterd aan te kopen is dit beter om grip op de openbare ruimte te krijgen.

Technische haalbaarheid

Het transformatieproces van een kantoorgebouw naar woningen is zeer complex. Ten aanzien van de technische haalbaarheid stellen de brandveiligheidseisen en het bouwbesluit zeer hoge eisen aan een transformatieproject. Uit de geanalyseerde projecten blijkt dat kantoorgebouwen met een kolommenstructuur de beste transformatieperspectieven hebben. De kolommenstructuur maakt het mogelijk dat deze kantoorgebouwen een grote indelingsvrijheid hebben. Uit de projecten komt naar voren dat elk transformatieproject uniek is. Het is belangrijk om te weten hoe een kantoorgebouw in elkaar zit op het gebied van (ontsluitings)structuur, fundering, vloerbelasting, plafondhoogte en wat de diepte van het gebouw is. Deze gegevens zijn noodzakelijk om de technische haalbaarheid te bepalen.

Maatschappelijke haalbaarheid

Voor een bedrijventerrein als locatie geldt dat het transformeren van een kantoorgebouw naar woningen een begin kan zijn van meer levendigheid. Er komen mensen op het terrein wonen, zij maken sfeer en zorgen ervoor dat een bedrijventerrein zowel overdag als 's avonds in beweging is. Het gevolg kan zijn dat er een gebiedsontwikkeling op gang wordt gebracht en het sociale onveilige, levenloze gebied een nieuwe impuls krijgt. Het creëren van voldoende draagvlak bij de gemeente, bewoners, eigenaren en ondernemers is noodzakelijk. Dit draagvlak kan worden bereikt door de verschillende actoren met ieder hun eigen belang vroeg bij de plannen te betrekken. Dit kan als positief effect hebben dat enerzijds de kans op bezwaren wordt verkleind en anderzijds het draagvlak en daarmee de maatschappelijke haalbaarheid wordt vergroot. Een goede communicatie dient hier een grote bijdrage aan te leveren. Om dit alles te kunnen bereiken is een gebiedsgerichte aanpak noodzakelijk. Bij deze aanpak wordt het gebied, in dit onderzoek het gemengde bedrijventerrein, als uitgangspunt genomen. De verschillende belangen van zowel overheid en private partijen moeten één algemeen belang worden om kwaliteitsverbetering van het gebied tot stand te kunnen brengen.

§7.4 Nader onderzoek

In dit onderzoek zijn verschillende zaken naar voren gekomen die nader onderzoek behoeven. Het bleek bijvoorbeeld dat leegstandscijfers op de kantorenmarkt weinig transparant zijn. Commerciële marktpartijen zoals bedrijfsmakelaars zijn niet gul in het aanbieden van hun aanboddatabases. Veel relevante gegevens van kantoorgebouwen ontbreken, die juist voor transformatie van belang zijn. Niet duidelijk is hoe lang een kantoorgebouw leeg staat, of het helemaal of gedeeltelijk leeg staat en wie de eigenaar van het pand is. Hierin ligt een belangrijke onderzoeksopgave. Het opzetten van een aanboddatabase kan een oplossing zijn voor marktpartijen die zich willen gaan richten of zich al bezig houden met het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen. Deze database moet vrij toegankelijk zijn en kan een belangrijke rol spelen bij het bevorderen van het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen.

Daarnaast is het onbekend of alle kantoren of kantoorruimtes daadwerkelijk in het onderzoek zijn meegenomen. Het kan voorkomen dat beleggers, eigenaar-gebruikers kantoorgebouwen of kantoorruimten niet aanbieden op de vrije kantorenmarkt. Het is hierdoor een ondoorzichtige markt. De leegstandsanalyse kan daardoor een vertekend beeld geven. Het kan zijn dat er nog meer kantoorgebouwen leeg staan en misschien ook structureel. Transformatie zou een oplossing voor deze panden kunnen zijn.

Nader onderzoek moet worden verricht naar mening van beleggers, eigenaren, ondernemers ten aanzien van het transformeren van kantoorgebouwen naar woningen op gemengde bedrijventerreinen. Streven zij net als de overheid functiemenging na of hebben zij scepsis ten aanzien van het nieuwe beleid.

Uit enkele transformatieprojecten komt duidelijk naar voren dat zij een lokale kwaliteits-impuls aan een gebied hebben gegeven. Als voorbeeld kan het project Parkhaven worden aangehaald dat in een voormalig havengebied is gelegen. Het gebied heeft nu een gemengd karakter. De rol van een transformatieproject in de gebiedsontwikkeling en haar effecten op de omgeving moet in kaart worden gebracht. Voor welke maatschappelijke effecten hebben zij gezorgd en wat is de waardeontwikkeling geweest na realisatie van de gebiedsverkleuring.

Literatuurlijst

Literatuur

ABT Adviseurs in bouwtechniek, *quickscan hergebruik gebouwen: snel antwoord op de vraag wat er kan- en wat het kost*, drukkerij de Rijn, Velp.

ABT adviseurs in bouwtechniek (2006), Klerkx en Hofmans, 1 februari 2006.

DTZ Zadelhoff (2006a), *Cijfers in perspectief 2006: De Nederlandse markt voor commercieel vastgoed*, Utrecht.

DTZ Zadelhoff, (2006b), *Den Haag in perspectief: De regionale markt voor commercieel vastgoed januari 2006*, Utrecht .

Dynamis (2005), *Sprekende Cijfers 2005: Kantorenmarkten*, Amersfoort.

ETIN Adviseurs (2003), *Herstructureringsopgave in de G30-gemeenten: Eindrapport*, Tilburg.

Gemeente Den Haag (2003), *Bedrijvenatlas 2003*, Den Haag.

Gemeente Den Haag (2003), *Kantorenlocaties Den Haag*, Den Haag.

Gemeente Den Haag (2005), *Wereldstad aan zee; Structuurvisie Den Haag 2020*, Den Haag.

Gemeente Den Haag (2005), *Functiemengingsstrategie: Functiemenging 'waar het kan' en functiescheiding 'waar het moet'*, Den Haag.

Geraedts, R.P. en D.J.M. van der Voordt (2002), *Offices for living in. An instrument for measuring the potential for transforming offices into homes. Proceedings CIB Conference W104, Open Building Implementation*, Nederlandse versie, Mexico.

Gool, P. van e.a., *Onroerend goed als belegging*, Wolters-Noordhoff, Groningen/Houten, 2001.

Hart, M., 't, J. van Dijk, M. de Goede, W. Jansen, J. Teunissen (1999), *Onderzoeksmethoden*, Boom, [vierde druk], Amsterdam.

Hek, M., Kamstra, J., Geraedts, R.P. (2004), *Herbestemmingswijzer: Herbestemming van bestaand vastgoed*, Delft.

Hulsman, C.L en Knoop F.A.M. (1998), *Transformatie van kantoorgebouwen: Sturingsmiddelen om herbestemming van kantoorpanden te bevorderen*, Delft.

Inbo Adviseurs Ruimte & Vastgoed, Neprom, Gemeente Zwolle, Samas, Achmea Vastgoed (2005), *Kantoorgebruikers in beweging 2005*, Vandenberg Drukwerken, Woudenberg.

Jellema (1996), *Hogere Bouwkunde; Deel 13 Beheren*, ThiemeMeulenhoff, [tweede druk] Utrecht/Zutphen.

Keeris, W.G. (2005), *Transformatie van kantoorgebouw; oriëntatie op omvang probleem*, Delft.

Korteweg, P.J. (2002), *Veroudering van kantoorgebouwen; probleem of uitdaging?*, Labor Grafimedia b.v, Utrecht.

Louw, E. (2004), *Functiemenging wonen en werken*, Inspiratiepapers woonwijken van de toekomst; deel 5, Habiforum, Gouda.

Louw, E., B. Needham, H. Olden, C.J. Pen (2004), *Planning van bedrijventerreinen*, Reeks Planologie, deel 6, Sdu Uitgevers, Den Haag.

Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ (2006), *Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling*, deel 4.

Nationaal Dubo Centrum (2004), *Naar duurzame herstructurering!: Wegwijzer voor herstructurering van bedrijventerreinen*, Rotterdam.

NOVA (oktober 2005), *Kantoorruimte te huur*.

Nozeman (2005), college vastgoedontwikkeling maart, Groningen.

NVM (2005), *Top 70 Kantoorsteden van Nederland; Nationaal vestigingsplaatsonderzoek 2005*, Grafisch Bedrijf Tuijtel, Nieuwegein.

Nyfer (2003), *Kijk op kantoren 2003; De ontwikkeling op de kantorenmarkt tot 2011*, Hoonte Bosch en Keuning, Breukelen.

Provincie Utrecht, *Eindrapportage; aanjaagteam jongeren- en studentenhuysvesting*, Utrecht, mei 2005.

Segers, J.H.G. (1999), *Methoden voor maatschappijwetenschappen*, Van Gorcum, Assen.

SEV (2004), *Het herbestemmen van kantoren naar woningen; Stand van zaken en aanbevelingen voor proefprojecten*, Rotterdam.

Smid, J.W. (2003), *K→W Tool*, Delft.

Sprakel, E.J.A. (2006), *Daté passé (?)*; *Onderzoek naar: Transformatiemogelijkheden van structureel leegstaande kantoren*, Delft.

Stec Groep (2005), *Bedrijventerreinstrategie Den Haag 2005-2020; Management Summary*.

Twynstra Gudde Adviseurs en Managers en NVB (oktober 2004), *Van werken naar wonen; Transformatie van kantoren tot woningen*, Amersfoort/Voorburg.

Van Gool&Elburg Vastgoedspecialisten (januari 2005), *Kantorenvisie 2005; Verleden, Heden, Toekomst Kantorenmarkt regio Amsterdam*, Amsterdam.

Vrij, N.C.A. de (2004), *Transformatiepotentie: Meten is weten? Transformatie van kantoor tot woning*, Rotterdam.

Artikelen

Bouwmeester, H. en S. Gelinck, Voor de kantorenmarkt? in: *Het Experiment*, maart 2004, pp.9-11.

Buys, S., Een moratorium op bedrijfsterreinen, in: *Holland Blad!*, nummer 1, p. 19.

Debets, C., Kantoorgebouw wordt studentenhuys; Tijdelijke huysvesting stelt minimale eisen, in: *Bouwwereld*, oktober 2004, pp.10-12.

Geraedts, R.P. en D.J.M. van der Voordt, Van leegstand naar herbestemming, in: *Real Estate Magazine*, nummer 39, mei 2005, pp.12-17.

Graaf, K., Naderend einde uitbreidingsproductie, in: *Building Business*, februari 2004, pp.71-72.

Metro, Helpt werknemers wil ander kantoor, in: *Metro*, 16 december 2005, p.10.

Metro, Werknemers verafschuwen bedrijfsparken in: *Metro*, 23 januari 2006, p.1.

Melet, E., Grauwe kantoorkolos wordt heldere woonplek, in: *Detail in Architectuur*, mei 2001, pp.36-39.

Schipper, L. Herbestemming kantoren vergt nieuwe aanpak, in: *PropertyNL*, maart 2005, pp.39-42.

Vastgoedmarkt, Aanbod kantooruimte stabiliseert in 2005 net onder de 6 miljoen m², in: *Vastgoedmarkt*, januari 2006, p.1.

Vastgoedmarkt, Steeds meer bedrijventerreinen verpauperen (landelijk), in: *Vastgoedmarkt Nieuwsbrief*, 17 mei 2006.

Internet

Adviescommissie Gebiedsontwikkeling (2005), *Ontwikkel kracht!: Eindrapport van de adviescommissie gebiedsontwikkeling*, (www.vrom.nl), 9 december.

Banning Advocaten (2006), *Het Besluit Luchtkwaliteit: een strop om de nek van veel bouwplannen*, (www.banning.nl), 20 februari.

De Volkskrant (2006), *Record oppervlakte kantooruimte staat leeg*, (www.volkskrant.nl), 5 januari.

DTZ Zadelhoff (2006), *Stijging van opname zonder daling leegstand*, (www.dtz.nl), 10 januari.

- Dynamis (2006), *Sprekende Cijfers2006: Kantorenmarkten, Regio Den Haag*, (www.sprekendecijfers.nl), 9 februari.
- Gemeente Den Haag (2006), *Binckhorst kan 'sexy stuk Den Haag' worden*, (www.denhaag.nl), 7 mei.
- Gemeente Den Haag (2006), *Nieuwe fase herontwikkeling Laakhaven-gebied*, (www.denhaag.nl), 7 mei.
- Gemeente Rijswijk (2006), *De Plaspoelpolder*, (www.rijswijk.nl), 7 mei.
- Haagsche Courant (2006), *Haagse regio zet mes in kantoorplannen*, (www.ad.nl), 24 januari.
- Hoogenboom, H. (2005), *Vergrijzing niet van invloed op de kantorenwerkgelegenheid*, (www.buildingbusiness.com), 20 oktober.
- IBIS 2003 (2006) *Bedrijventerreinen*, (www.werklocaties.nl), 11 maart.
- Jones Lang Lasalle (2005), *Herstel kantorenmarkt laat op zich wachten*, (www.joneslanglasalle.nl) 17 september.
- Nationale Renovatie Prijs (2006), *Churchilltorens in Rijswijk*, (www.nationalerenovatieprijs.nl), 20 januari.
- Nationale Renovatie Prijs (2006), *Juryrapport De Nationale Renovatie Prijs; Categorie Woningbouw Herbestemming*, (www.nationalerenovatieprijs.nl), 8 maart.
- Ministerie van Economische Zaken (2006), *Vragen*, (www.minez.nl), 11 maart.
- Ministerie van Economische Zaken (2006), *Duurzame bedrijventerreinen*, (www.minez.nl), 11 maart.
- Ministerie van VROM (2006), *Dossier Besluit woninggebonden subsidies (BWS)*, (www.vrom.nl), 29 juni.
- Ministerie van VROM (2005), *Kamerbrief DBO2005037626; De aanpak van leegstand en van kraken, de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur van woonruimte en de ombouw van kantoren tot woonruimte*, (www.vrom.nl) 12 september.
- Ministerie van VROM (2006), *Presentatie VROM-handreiking 'Wonen op de zaak: transformatie van kantoren naar woningen'*, (www.vrom.nl), 30 juni.
- Ministerie van VROM (2006), *Wonen op de zaak: transformatie van kantoren naar woningen*, (www.vrom.nl), 26 juni.
- Rabo Vastgoed (2006), *Wilhelminastaete Diemen*, (www.wilhelminastaete.info), 6 april.
- Smid, J.W. en T. de Jonge (2006), *Wonen in een kantoor; deel 1*, (www.nvbk.nl), 20 januari.
- Smid, J.W. en T. de Jonge (2006), *Wonen in een kantoor, deel 2*, (www.nvbk.nl), 20 januari.
- Stadsgewest Haaglanden (2006), *Locatiekaart bedrijfsterreinen*, (www.haaglanden.nl), 27 april.
- Steenworp Adviseurs (2006), *Bedrijfspanen Informatie Systeem*, (www.extranet.haaglanden.nl), 25 januari.
- Bedrijfslocaties, www.bedrijfslocaties.com
- COG Makelaars (2006), *Aanbod* www.cogmakelaars.nl
- DTZ Zadelhoff (2006), www.dtz.nl
- Helm & Wesep Makelaars (2006) Bedrijfsaanbod, (www.helmwesep.nl)
- Jones Lang LaSalle , Aanbod, (www.joneslanglasalle.nl)
- ANWB, ANWB Routeplanner Europa, (www.route.anwb.nl)
- Schuyffel Vastgoed, *Aanbod huur*, (www.schuyffel.nl)

Troostwijk Makelaars O.G., Aanbod, (www.troostwijkmakelaars.nl)

Postbus 51, Vragen aan de overheid, (www.postbus51.nl)

Interviews

Beckerhoff, E. (2006), 22 maart, Gemeente Rijswijk, telefonisch.

Benraad, J.P. (2006), 16 januari, directeur Stadswonen, Rotterdam.

Bernard, R. (2006), 23 januari, penningmeester Stichting Tijdelijk Wonen, telefonisch.

Bertin, M. (2006), Secretaris Vereniging van Eigenaren Churchill Torens, mail.

Bloemendaal, L.W. (2006), februari, vastgoedadviseur frontoffice Domeinen, Regionale directie Domeinen West, Leiden.

Bouwmans, J. (2006), 16 januari, Bedrijvendienst Balie, Gemeente Delft, telefonisch.

Brouwer (2006), 3 mei, Gemeente Leidschendam-Voorburg, telefonisch.

Elst, Y. van (2006), 3 mei, Gemeente Pijnacker-Nootdorp, telefonisch.

Grouwstra, S. (2006), 11 mei, Consulent Bedrijvenloket, Gemeente Westland, telefonisch.

Hollander, S. den (2005), 14 december, Publieksbalie, Gemeente Delft, mail.

Kersten, P. (2006), 5 januari, Beleidsadviseur kantorenmarkt/accountmanager zakelijke dienstverlening, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Directie Beleid, Afdeling Economie, Gemeente Den Haag, Den Haag.

Meier (2006), 3 mei, Gemeente Zoetermeer, telefonisch.

Mikkers, J.P. en M. van Rennes (2006), 6 april, projectmanager en projectontwikkelaar, Rabo Vastgoed, Utrecht.

Mooy, C. (2006), 1 maart, manager commerciële zaken GiesbersMaasdijken, Alphen aan de Rijn.

Müller, B. (2006), 8 februari, Vondel Vastgoed, Amsterdam.

Regenboog, D. (2006), 2 februari, algemeen directeur de Alliantie Ontwikkeling, Huizen.

Volker, M. (2006), 1 maart, manager vastgoed, Verwelius Bouwen, Amsterdam.

Weijenberg, M. van de (2006), 9 januari, advocaat, Banning Advocaten, 's Hertogenbosch.

Overig

NVM (2005), *De kantorenmarkt in perspectief*, Nationaal Vastgoed Debat®, Utrecht.

Technische Universiteit Delft (2005), *Overzichtslijsten transformatieprojecten*, Delft.

VOGON-studiemiddag (2006), *Nederlandse kantorenmarkt: Visies op structurele leegstand*, Amsterdam.

Bijlagen

Bijlage I	Transformatiemeter
Bijlage II	Herbestemmingswijzer
Bijlage III	ABT quickscan
Bijlage IV	Transformatieprojecten: een literatuurverkenning
Bijlage V	Leegstandsanalyse Stadsgewest Haaglanden
Bijlage VI	Gemengde bedrijventerreinen Stadsgewest Haaglanden
Bijlage VII	Voorzieningenniveau en bereikbaarheid
Bijlage VIII	Gemeente Den Haag
Bijlage IX	Structureel leegstaande kantoren

Bijlage I Transformatiemeter (Geraedts en Van der Voordt, 2002)

Voor de ontwikkeling van de Transformatiemeter hebben Geraedts en Van der Voordt onderzoek verricht naar de woonwensen en woonvoorkeuren van potentiële doelgroepen.

Het transformeren van leegstaande kantoren naar woningen heeft volgens Geraedts en Van der Voordt alleen zin als deze woningen voorzien in een behoefte. Het aanbod moet aansluiten op de vraag die gericht is op locatie als woonomgeving, op de kenmerken van het woongebouw en op de afzonderlijke woningen. Om te kunnen toetsen of een getransformeerd gebouw voldoet aan de wensen en voorkeuren van potentiële doelgroepen hebben de ontwikkelaars van de Transformatiemeter figuur 1 ontwikkeld. In figuur 1 worden de relevante aspecten voor de vraagzijde weergegeven.

Figuur 1: Relevante aspecten voor de vraagzijde

RELEVANTE ASPECTEN VRAAGZIJDE	
Locatie (woonomgeving)	Gebouw (woningen)
1. Representativiteit	1. Woningtype
a Aard van de bebouwing	2. Ontsluiting
b Sociaal imago	3. Woninggrootte
c Levendigheid	a Aantal vertrekken
d Groen karakter	b Woonkamer
2. Voorzieningen	c Keuken
a Winkels	d Slaapkamers
b Horeca	e Sanitaire ruimten
c Scholen	f Bergruimte
d Bank/postkantoor	4. Indeling van de woning
e Medische voorzieningen	5. Uitrustingsniveau
f Recreatieve voorzieningen	6. Buitenruimte
3. Bereikbaarheid openbaar vervoer	7. Uitzicht en inkijk
a Afstand tot bushalte	8. Milieuaspecten
b Frequentie en tijden	a Verwarming
c Afstand tot tram of metro	b Ventilatie
d Frequentie en tijden	c Geluid
e Afstand tot treinstation	d Bezinning en daglicht
f Frequentie en tijden	e Energieverbruik
4. Bereikbaarheid per auto	f Materiaalgebruik
a Afstand tot snelweg	9. Algemene voorwaarden
b Verkeersdoorstroming	a Toegankelijkheid
c Parkeergelegenheid	b Veiligheid
	c Veranderbaarheid
	d Adequaat beheer
	10. Kosten
	a Koopsom/huurprijs
	b Bijkomende kosten

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

Op grond van woningtype, woninggrootte, een aantrekkelijke en veilige woonomgeving en een betaalbare prijs zijn doelgroepen geformuleerd. Verschillen in de doelgroepen doen zich voor op prijs- en kwaliteitsniveau, voorkeur voor een eengezinswoning versus appartement en wonen in een levendige omgeving met veel voorzieningen versus een rustige woonomgeving (Geraedts en Van der Voordt, 2002). In figuur 2 op de volgende pagina worden de 5 doelgroepen die volgens Geraedts en Van der Voordt in aanmerking kunnen komen voor woningen in voormalige kantoorgebouwen weergegeven.

Figuur 2: Profielen van 5 doelgroepen

Doelgroep 1: Starters	Doelgroep 2: Starters	Doelgroep 3: Jonge tweeverdieners
Jonge, niet draagkrachtige alleenstaanden Groepswoners	Jonge, niet draagkrachtige alleenstaanden Semie-zelfstandig wonen	Jonge, niet draagkrachtige alleenstaanden
Locatie (woonomgeving) 1. Stedelijke omgeving 2. Rijk aan voorzieningen	Locatie (woonomgeving) 1. Stedelijke omgeving 2. Rijk aan voorzieningen	Locatie (woonomgeving) 1. Stedelijke omgeving 2. Rijk aan voorzieningen 3. Suburbaan woonmilieu (ruimte, groen) 4. Makkelijk bereikbaar per auto 5. Goede parkeervoorzieningen
Gebouw (woningen) 3. Eenheid in groep van 3-7 bewoners 4. Zit-, slaapkamer gem. 22 m ² 5. Gemeenschappelijk sanitair 1 douche/toilet per 4 eenheden 6. Gemeenschappelijke eetkeuken 7. Gemeenschappelijke buitenruimte 1,5 m ² /eenheid 8. Gemeenschappelijke fietsenberging 9. Gemeenschappelijke wasruimte 10. Totaal 50 m ² ; gebruiksoppervlak 35 m ²	Gebouw (woningen) 3. Semi-zelfstandige eenheid met gemeenschappelijke voorzieningen 4. Zit-, slaapkamer gem. 22 m ² 5. Sanitair per 2 personen 6. Keuken per 2 personen 7. Gemeenschappelijke buitenruimte 1,5 m ² /eenheid 8. Gemeenschappelijke fietsenberging 9. Gemeenschappelijke wasruimte 10. Totaal 50 m ² ; gebruiksoppervlak 35 m ²	Gebouw (woningen) 6. Groot luxe appartement 7. Eigen buitenruimte
Kosten 11. Max. huur 150 - 250 Euro	Kosten 11. Max. huur 200 - 300 Euro	Kosten 8. Max. huur 500 - 700 Euro 9. idem 700 - 900 Euro voor topappartementen 10. Koop 100.000 - 200.000 Euro
Doelgroep 4: Senioren 55+ Laag tot modaal inkomen	Doelgroep 5: Senioren 55+ Bovenmodaal inkomen	
Locatie (woonomgeving) 1. Veilige woonomgeving (sociale veiligheid) 2. Winkels dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer op loopafstand (<500 m) 3. Voorkeur stedelijke omgeving 4. Suburbaan woonmilieu (ruimte, groen)	Locatie (woonomgeving) 1. Veilige woonomgeving (sociale veiligheid) 2. Winkels, groen, bank, postkantoor en openbaar vervoer op loopafstand (<500 m) 3. Makkelijk bereikbaar per auto 4. Goede parkeervoorzieningen 5. Deels stedelijk, deels suburbaan milieu	
Gebouw (woningen) 5. Bij voorkeur geen begane grondwoning 6. Aanwezigheid lift 7. Bij voorkeur geen binnentrap 8. Tenminste 3-kamerwoning 9. Woonkamer 25 - 30 m ² ; slaapkamer > 11,5 m ² 10. Directe relatie woon-, slaap- en badkamer 11. Extra aandacht geluidisolatie 12. Aanpasbaar i.v.m. functiestoornissen	Gebouw (woningen) 6. Bij voorkeur geen begane grondwoning 7. Aanwezigheid lift 8. Bij voorkeur geen binnentrap 9. Portiekontsluiting; geengalerijontsluiting 10. 4 - 5-kamerwoning 11. Woonkamer 30 - 40 m ² ; grote keuken 12. Directe relatie woon-, slaap- en badkamer 13. Ruime badkamer 14. Balkon of dakterras 10 - 15 m ² 15. Extra aandacht geluidisolatie 16. Aanpasbaar i.v.m. functiestoornissen	
Kosten 13. Max. Huur 350 Euro 14. Koop 75.000 - 100.000 Euro	Kosten 17. Huur > 500 Euro 18. Idem > 1000 Euro voor topappartementen 19. Koop 100.000 - 400.000 Euro	Vijf doelgroeprofielen voor binnenstedelijke transformatieprojecten Vijf profielen met woonwensen en -voorkeuren van doelgroepen die in aanmerking kunnen komen voor woningen in voormalige kantoorgebouwen (transformatieprojecten). Jonge gezinnen met kinderen komen hier als profiel niet in voor, omdat hun voorkeur in de regel uitgaat naar eengezinswoningen met een tuin.

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

De doelgroepen die de vraagzijde vertegenwoordigen dienen als uitgangspunt bij de matching tussen vraag- en aanbodzijde. Om deze match tot stand te brengen is de Transformatiemeter ontwikkeld. Het ontwikkelde instrument bestaat uit een aantal checklijsten waarmee in verschillende stappen, van globaal naar specifiek, het aanbod aan kantoorgebouwen beoordeeld kan worden op zijn transformatiepotentie naar woningen. In figuur 3 staan de verschillende stappen beschreven.

Figuur 3: De verschillende stappen van de Transformatiemeter

TRANSFORMATIEMETER			
Stap	Actie	Niveau	Resultaat
Stap 0	Inventarisatie marktaanbod leegstaande kantoren	Voorraad	Inzicht waar leegstaande kantoren staan
Stap 1	Beoordeling marktaanbod met vetocriteria	Locatie Gebouw	Snelle selectie van kantoren; wel of niet geschikt voor nader onderzoek
Stap 2	Beoordeling marktaanbod met graduele criteria	Locatie Gebouw	Gradueel oordeel over de transformatiepotentie van gebouw
Stap 3	Bepaling van de transformatieklasse	Gebouw	Transformatieklasse van kantoorgebouw
Stap 4	Gedetailleerde beoordeling gebouwen	Locatie Gebouw	Gedetailleerd oordeel over de transformatiepotentie van gebouw

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

Stap 0: Inventarisatie aanbod

Voordat de Transformatiemeter gebruikt gaat worden moet eerst het aanbod van langdurig leegstaande of binnenkort leegkomende kantoren in kaart worden gebracht. Dit kan door literatuuronderzoek (rapportages van makelaarsvereniging), als door onderzoek ter plaatse.

Stap 1: Beoordeling met vetocriteria

Met behulp van de vetocriteria kan er een snelle en weinig arbeids- en informatie-intensieve scan uitgevoerd worden. Aan de hand van vijf vetocriteria worden zowel de locatie als het gebouw beoordeeld zoals in figuur 3 staat weergegeven. Onder een vetocriterium verstaan Geraedts en Van der Voordt (2002) dat wanneer aan één van de betreffende criteria wordt voldaan, de transformatie naar woningen van het betreffende kantoorpand direct komt te vervallen. Verder gedetailleerd onderzoek is dan niet meer nodig volgens Geraedts en Van der Voordt.

Figuur 4: Stap 1: vetobeoordeling van het kantorenaanbod voor transformatie naar woningen

STAP 1: VETOBEOORDELING KANTORENAANBOD VOOR TRANSFORMATIE				RG/29-03-2002	
Algemene doelgroep-onafhankelijke criteria					
Normering: als één van de betreffende criteria van toepassing is oordeel = ja), dan vervalt het betreffende kantoorpand voor herbesteding.					
VETOCRITERIA LOCATIE			Oordeel		
ASPECT		CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
1 Stedelijke ligging	#04	1 Kantoor op afgelegen industrieterrein	Plattegrond gemeente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	#05	2 Kantoor ligt midden in kantorenpark	Idem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Volgorde vraagstelling --> #06	3 Kantoor ligt in prioriteitsgebied (beleid gemeente) (behoud van werkgelegenheid; kerngebieden/assen)	Idem + beleid gemeente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VETOCRITERIA GEBOUW					
2 Bouwjaar	#07	1 Kantoor is recent gebouwd (≤ 3 jaar)	Bouwjaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	#08	2 Recent tot kantoor gerenoveerd (≤ 3 jaar)	Renovatiejaar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Leegstand	#03	1 Kantoor staat gedeeltelijk leeg (met uitzondering van begane grond)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d. Publikaties	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	#01	2 Kantoor staat < 1 jaar leeg (Amsterdam/Neprom = 3 jaar)	Idem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 Afmetingen casco	#09	1 Verdiepingshoogte < 2.70 of > 5.70 meter	Makelaar of ter plaatse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	#10	2 Kantoor diepte < 10 meter	Makelaar of ter plaatse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Capaciteit in nieuwe wooneenheden	#02	1 ≤ 40 1p-eenheden realiseerbaar à 50 m2	2000 m2 VVO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

In figuur 4 is een overzicht gegeven van de vetocriteria van het kantorenaanbod voor transformatie naar woningen. De criteria gelden voor iedere doelgroep. Vetocriterium 1 op locatieniveau heeft betrekking op de stedelijke ligging van het gebouw. Wanneer een kantoor bijvoorbeeld gelegen is op een afgelegen industrieterrein, dan heeft verder onderzoek naar transformatiemogelijkheden geen zin meer geven Geraedts en Van der Voordt (2002).

De overige vetocriteria 2 t/m 5 hebben betrekking op het gebouw zelf. In de Kolom 'Gegevens' staat vermeld op welke wijze er aan de informatie kan komen om de betreffende aspecten te kunnen beoordelen. In de eerste kolom staat door middel van een nummering de volgorde aangegeven waarin men het beste de vetocriteria kan beantwoorden. Dit heeft te maken met het feit dat bepaalde gegevens gemakkelijker te verkrijgen zijn dan andere gegevens. Indien één van deze criteria wordt beoordeeld met 'ja' dan komt het pand niet voor verder onderzoek in aanmerking.

Stap 2: Beoordeling met graduele criteria

De graduele criteria geven een nauwkeuriger beeld van de daadwerkelijke transformatiemogelijkheden. Met graduele criteria wordt bedoeld dat de beoordeling niet leidt tot goed- of afkeuring van een pand, maar dat het totaal aan criteria een gradueel beeld geeft van de transformatiepotentie van een kantoorgebouw. In deze stap wordt onderscheid gemaakt tussen criteria op locatie- en gebouwniveau. In figuur 5 op de volgende pagina worden de graduele criteria die betrekking hebben op het locatieniveau getoond. In figuur 6 op de volgende pagina de graduele criteria op gebouwniveau.

Figuur 5: Stap 2: graduele beoordeling van het kantorenaanbod voor transformatie naar woningen: locatie

GRADUELE CRITERIA LOCATIE			Oordeel	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
1 Grondeigendom	1 Erfpacht	Makelaar		
2 Leegstand	1 Kantoor staat > 1, 2 of 3 jaar leeg (graduele categorieën)	NEPROM/OBR/VGM o.i.d.		
3 Representativiteit	1 Ligging buiten of tegen stadsrand (b.v. langs snelweg)	Plattegrond of makelaar		
Opmerking:	2 Geen andere gebouwen aanwezig in directe omgeving	Plattegrond of makelaar		
Oordeel ligging afhankelijk van doelgroep	3 Levenloze omgeving	Ter plaatse		
b.v. jongeren niet midden in een woonwijk	4 Afwezigheid van buurtgroen	Ter plaatse		
b.v.55+ niet aan stadsrand	5 Slechte reputatie sociaal milieu/imago/vandalisme	Ter plaatse en lokale pers		
	6 Gevaar, stank- of geluidsoverlast (fabrieken, trein, auto's)	Ter plaatse		
4 Afstand/kwaliteit voorzieningen	1 Winkel voor dagelijkse boodschappen > 1 km.	Buurtonderzoek ter plaatse		
Opmerking:	2 Buurt-ontmoetingsplaatsen (plein, park) > 500 m.	Idem		
De kwaliteit van voorzieningen kan beschreven	3 Horeca (van snackkar tot café/restaurant) > 500 m.	Idem		
worden in termen van goede staat, brede variëteit,	4 Bank/postkantoor > 2 km.	Idem		
aantal verschillende voorzieningen.	5 Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum) > 5 km.	Idem		
	6 Sportacc. (van fitnessclub tot zwembad/sportpark) > 2 km.	Idem		
	7 Onderwijsacc. (van peuteropvang tot univ.) > 2 km.	Idem		
5 Bereikbaarheid met openbaar vervoer	1 Afstand tot station > 2 km.	Plattegrond of beleid		
De frequentie is bepalend voor de kwaliteit v.h. OV.	2 Afstand bus/metro/tram > 1 km.	Plattegrond of OV Dienst		
6 Bereikbaarheid met auto en parkeren	1 Veel obstakels/belemmeringen; slechte doorstroming	Ter plaatse		
Obstakels: versmallingen, drempels, bruggen	2 Afstand tot parkeerplaatsen > 250 m.	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
Doorstroming: 1-richt.verkeer, park.verbod, files	3 \leq 1 parkeerplaats/200 m ² VVO te realiseren	Ter plaatse/nieuw ontwerp		

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

Figuur 5 geeft een overzicht van de 6 hoofdcriteria en 20 subcriteria voor de graduele beoordeling van kantoren voor transformatie naar woningen op locatieniveau. Elke vraag die met 'Ja' beantwoord wordt duidt op ongeschiktheid tot transformatie naar woningen c.q. een slechte transformatiescore. De criteria zijn niet voor iedere doelgroep hetzelfde. Studenten zullen liever in het stadcentrum dicht bij uitgaansmogelijkheden willen wonen volgens Geraedts en Van der Voordt (2002). Jonge gezinnen met kinderen liever in een rustige woonwijk.

Figuur 6: Stap 2: graduele beoordeling van het kantorenaanbod voor transformatie naar woningen: gebouw

GRADUELE CRITERIA GEBOUW			Oordeel	
ASPECT	CRITERIUM	GEGEVENS	Ja	Nee
7 Representativiteit	1 Helemaal niet herkenbaar t.o.v. omringende gebouwen	Ter plaatse		
Opmerking:	2 Helemaal geen eigen woonidentiteit te realiseren	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
Relatie met locatie punt 1 Representativiteit	3 Zeer groot achterstallig onderhoud/geheel verpauperd	Ter plaatse, buitenschil		
	4 Slecht uitzicht t.g.v. andere bebouwing bij > 75% vl.opp.	Ter plaatse (zie ook 1.1)		
8 Uitbreidbaarheid	1 Geen horizont. uitbreidbaarheid mogelijk (aanlig. bebouw.)	Ter plaatse		
	2 Geen optoppen mogelijk (hellend dak of te lichte constr.)	Ter plaatse		
	3 Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	Ter plaatse en/of makelaar		
9 Draagconstructie (wanden, kolommen, vloeren)	1 Staat draagconstructie is slecht/gevaarlijk	Ter plaatse, in gebouw		
Stramien gevel: plaatsingsmogelijkheid wand	2 Het stramien van de draagconstructie < 3.60 m	In gebouw of makelaar		
	3 Verdiepingshoogte < 2.80 m of > 6.00 m	In gebouw of makelaar		
10 Gevel	1 Geen aansluitmogelijkheden of stramien > 5.40 m	Ter plaatse of makelaar		
Opmerking: buitenruimtes afhankelijk van doelgroep	2 Gevel(openingen) niet aanpasbaar	Ter plaatse		
Aanpasbaarheid i.v.m. buitenruimtes en gevelopening	3 Daglichttoetreding < 10% vloeropp. nieuwe eenheden	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
	4 Ramen in gevels kunnen niet hergebruikt of geopend worden	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
11 Ontsluiting (entree/liften/trappen)	1 Zeer onduidelijke, onveilige, onoverzichtelijke gebouwentree	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
Check Bouwbesluiten bereikbaarheid/vluchtweger	2 Geen liften aanwezig/realiseerbaar in gebouw (> 4 verd.)	Ter plaatse of makelaar		
	3 Geen (nood)trappenhuis(zen) aanwezig	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
	4 Afstand van nieuwe eenheden tot trap en/of lift 50 m	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
12 Installaties	1 Geen of onvoldoende leidingschachten realiseerbaar	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
13 Milieu	1 De geluidbelasting op de gevel > 50 dB (grens kantoren 60dB)	Gemeente		
Licht, lucht, geluid, schadelijke materialen	2 Geluidsisolatie vloeren 4 dB	Ter plaatse/nieuw ontwerp		
	3 Geen/zeer slechte bezonningsmogelijkheden	Ter plaatse		
	4 Zeer slechte warmte-isolatie gevels en/of dak	Ter plaatse of gemeente		
	5 Aanwezigheid van grote hoeveelheid gevaarlijke stoffen	Ter plaatse of gemeente		

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

In figuur 6 is een overzicht gegeven van de graduele beoordeling van kantoren op gebouwniveau. Op dit niveau zijn 7 verschillende graduele aspecten opgesteld en onderverdeeld in 24 subcriteria.

Stap 3: Bepaling van de transformatieklasse

Na de graduele transformatiebeoordeling van zowel locatie als gebouw kan de balans opgemaakt worden van de transformatieklasse van het betreffende gebouw.

Figuur 7: Bepaling van de totale transformatiescores van Locatie en Gebouw door het aantal malen 'Ja' in de antwoordkolom te vermenigvuldigen met de default wegingsfactoren van 5 en 3; voorbeeld score locatie = 40, score gebouw = 33

Totaal Locatie (=aantal Ja):	8	x	Totaal Gebouw (=aantal Ja):	11	x
Default weging:	5	=	Default weging:	3	=
Score Locatie:	40	A	Score Locatie:	33	B
Maximum Locatie (20x5):	100		Maximum Gebouw (24x3):	72	

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

De totale score van de locatie wordt bepaald door het totaal aantal 'ja' oordelen te vermenigvuldigen met de wegingsfactor voor de locatie. Geraedts en Van der Voordt hebben de wegingsfactor default op 5 gesteld. De maximum score van de locatie bedraagt $20 \times 5 = 100$. Op dezelfde wijze wordt de totale score van het gebouw bepaald door het aantal oordelen 'ja' te vermenigvuldigen met de wegingsfactor van het gebouw. De maximale totaalscore voor locatie en gebouw samen is $100 + 72 = 172$. De minimale score is nul en dit houdt dat locatie en gebouw op geen enkel criterium slecht scoren. Op basis van de maximale en minimale scores kan een tabel gemaakt worden met vijf verschillende Transformatieklassen zoals staat weergegeven in figuur 8.

Figuur 8: Vijf verschillende Transformatieklassen van gebouwen met voorbeeld

STAP 3: BEPALING TRANSFORMATIEKLASSE VAN KANTOREN			
Transformatiescore Locatie + Gebouw = 0 - 34	Transformatieklasse 1: zeer goed transformeerbaar	<--- Totaal Score A + B:	73
Transformatiescore Locatie + Gebouw = 35 - 69	Transformatieklasse 2: transformeerbaar	Maximum Score Locatie+Gebouw:	172
Transformatiescore Locatie + Gebouw = 70 - 104	Transformatieklasse 3: beperkt transformeerbaar		
Transformatiescore Locatie + Gebouw = 105 - 139	Transformatieklasse 4: nauwelijks transformeerbaar		
Transformatiescore Locatie + Gebouw = 140 - 172	Transformatieklasse 5: niet transformeerbaar	---> TRANSFORMATIEKLASSE:	3

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

Bij Transformatieklasse 1 is een gebouw in potentie zeer goed transformeerbaar naar woningen (transformatiescore lager dan 34) (Geraedts en Van der Voordt, 2002). Bij Transformatieklasse 5 is een gebouw niet transformeerbaar (transformatiescore meer dan 139) (Geraedts en Van der Voordt, 2002).

Stap 4: Gedetailleerde beoordeling

Een gedetailleerde beoordeling van een kantoorgebouw vindt plaats op basis van figuur 9. Voor elk beoordelingsaspect hebben Geraedts en Van der Voordt vijf mogelijke oordelen geformuleerd. Wanneer het oordeel gelijk is aan 1 dan is dat ongunstig en wanneer het oordeel 5 is dan is dat zeer gunstig. Hierbij betekent oordeel 1 = zeer ongunstig en oordeel 5 = zeer gunstig voor de transformatie naar woningen. In figuur 9 wordt als voorbeeld het deelsaspect 'Uitbreidbaarheid' op gebouwniveau weergegeven.

Figuur 9: Voorbeeld van de gedetailleerde beoordeling van het gebouwaspect Uitbreidbaarheid

STAP 4: GEDETAILLEERDE BEOORDELING GEBOUWEN				
Oordeel 1 = Zeer ongunstig voor transformatie naar woningen; 2 = Ongunstig; 3 = Matig; 4 = Gunstig; 5 - Zeer gunstig voor transformatie				
Weging 1 = Onbelangrijk voor doelgroep; 2 = Nauwelijks; 3 = Matig; 4 = behoorlijk; 5 = Zeer belangrijk voor doelgroep				
Corrigeerbaarheid 1 = Niet corrigeerbaar; 2 = Nauwelijks; 3 = Beperkt; 4 = Goed; 5 = Zeer goed corrigeerbaar				
BEOORDELING GEBOUW				
ASPECT	ORDEEL	Weging per groep	Score = Oordeel x Weging	Corrigeerbaarheid
8 Uitbreidbaarheid				
8.1 Horizontale uitbreidbaarheid Uitbouw mogelijkheden begane grond voor wonen of parkeren (terrein; belemmering aanliggende bebouwing)	1 Geen horizontale uitbreidingsmogelijkheden	1		1
	2 Nauwelijks horizontale uitbreidingsmogelijkheden	2		2
	3 Beperkte horizontale uitbreidingsmogelijkheden	3		3
	4 Goede horizontale uitbreidingsmogelijkheden	4		4
	5 Zeer goede horizontale uitbreidingsmogelijkheden	5		5
8.2 Verticale uitbreidbaarheid Uitbouw mogelijkheden op dakverdieping voor realisering nieuwe wooneenheden (optoppen)	1 Geen verticale uitbreidingsmogelijkheden	1		1
	2 Nauwelijks verticale uitbreidingsmogelijkheden	2		2
	3 Beperkte verticale uitbreidingsmogelijkheden	3		3
	4 Goede verticale uitbreidingsmogelijkheden	4		4
	5 Zeer goede verticale uitbreidingsmogelijkheden	5		5
8.3 Kelderverdieping Realisering parkeer- en bergruimten	1 Geen mogelijkheden om kelder onder gebouw te realiseren	1		1
	2 Beperkte mogelijkheden realisering kelder < 50% beb.opp.	2		2
	3 Kelder goed realiseerbaar	3		3
	4 Kelder aanwezig onder deel gebouw (50%)	4		4
	5 Kelder aanwezig onder gehele gebouw	5		5

Bron: Geraedts en Van der Voordt, 2002

In figuur 9 staat de kolom weging per doelgroep weergegeven met cijfers uiteenlopend van 1 (onbelangrijk) tot 5 (= zeer belangrijk voor de doelgroep). Afhankelijk van de doelgroep (zoals een huishouden bijvoorbeeld) zal een oordeel belangrijk of minder belangrijk gevonden worden zo geven Geraedts en Van der Voordt aan. Wanneer het oordeel en de weging met elkaar worden vermenigvuldigd dan geeft dat een score. Door de weging van de verschillende transformatieaspecten ten opzichte van elkaar kan een relatie gelegd worden tussen de verschillende transformatieaspecten en het belang dat hieraan gehecht wordt door de verschillende doelgroepen of huishoudentypen (Geraedts en Van der Voordt, 2002). De kolom corrigeerbaarheid is de laatste kolom die in figuur 9 staat weergegeven en heeft als doel dat de mate van het beoordeelde aspect aangepast kan worden aan de wensen van de toekomstige doelgroep. De transformatiepotentie van een kantoorgebouw naar woningen wordt grotendeels bepaald door de mate van corrigeerbaarheid (Geraedts en Van der Voordt, 2002). Als voorbeeld wordt aangegeven dat een belangrijk locatieaspect als de ligging van een kantoor op een industrieterrein niet gecorrigeerd kan worden, maar een gebouwentree wel.

Bijlage II Herbestemmingswijzer (Hek et al, 2004)

De Herbestemmingswijzer bestaat uit vier fasen en acht te nemen stappen. De fasen en de bijbehorende stappen staan samengevat weergegeven en houden het volgende in:

Fase 1: Functieselectie

De eerste fase bepaalt systematisch vanuit een overzicht van alle mogelijke bestemmingen de meest geschikte functies. Beoordeling vindt plaats op basis van financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

Stap 1: *Locatie*

Doel: Stedenbouwkundige toets.

Toetsing: Infrastructuur, kavel en situatie.

Middel: Veto voor elk negatief beoordeeld aspect betreffende stedenbouwkundige toets.

Uitkomst: Functiecategorieën die op de locatie kunnen worden toegepast.

Stap 2: *Functie grof*

Doel: Functiegroepen onderwerpen aan haalbaarheidsstudies.

Toetsing: Financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

Middel: Oordeel over verschillende criteria per haalbaarheidsaspect.

Uitkomst: Functiegroepen die binnen het bestaande gebouw kunnen worden toegepast.

Stap 3: *Functie fijn:*

Doel: Specifieke functies onderwerpen aan haalbaarheidstoets

Toetsing: Financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

Middel: Oordeel over verschillende criteria per haalbaarheidsaspect.

Uitkomst: Specifieke functies die binnen het bestaande gebouw kunnen worden toegepast.

Fase 2: Functiecombinatie

De tweede fase behelst het combineren, afstemmen en positioneren van functies binnen het gebouw. De functiecombinatie past de meest geschikte functies uit fase 1 toe binnen de structuur van het bestaande gebouw. Hierbij worden functies beoordeeld op gecombineerd gebruik binnen het gebouw.

Stap 4: *Onderlinge afstemming functies*

Doel: Samenhang verschillende functies tot stand brengen.

Toetsing: Matrices invullen, waarbij de functies met elkaar gecombineerd worden.

Middel: Ondersteuning bedrijfsproces, ondervinden van hinder en uitzichtbelemmering.

Uitkomst: Te combineren functies binnen

Stap 5: *Gebouwconcept*

Doel: Het combineren van de mogelijke functies in het gebouw tot een concept.

Toetsing: Een (gebouw)thema dat de onderlinge relaties van functies in het gebouw beschrijft.

Middel: Brainstormsessie, waarin verschillende varianten de revue passeren.

Uitkomst: Samenhangend concept van functies voor het totale gebouw.

Stap 6: *Positie in het gebouw*

Doel: Onderlinge verhoudingen van functies visualiseren.
Toetsing: Grondgebondenheid, overlast van andere functies, clustering van functie, routing.
Middel: Doorsnee, relatieschema of afbeelding om positie van functies weer te geven.
Uitkomst: Visuele weergave van zowel de positie als de onderlinge relaties van functies.

Fase 3: Vlekkenplan

De derde fase creëert een schematisch ontwerp. Vanuit de functiecombinaties worden indelingsvarianten ontwikkeld, waarbij de vierkantemeter-verdeling, de onderlinge relaties en positionering in het gebouw worden bepaald.

Stap 7: Indelingsvariant

Doel: In kort tijdsbestek grootte en vorm van functie bepalen.
Toetsing: Uit plattegrond de oppervlakte van de verschillende functies berekenen.
Middel: Indelingsvarianten gebouw tekenen.
Uitkomst: Grootte, positionering en globale vorm van functies.

Fase 4: Financiële toets

De vierde fase berekend door middel van een integrale kostenbenadering de haalbaarheid van herbestemming. Er wordt een financiële exploitatie voor de resterende levensduur van het gebouw gemaakt. Naast het investeringsniveau worden de huurprijzen van de verschillende functies vastgesteld.

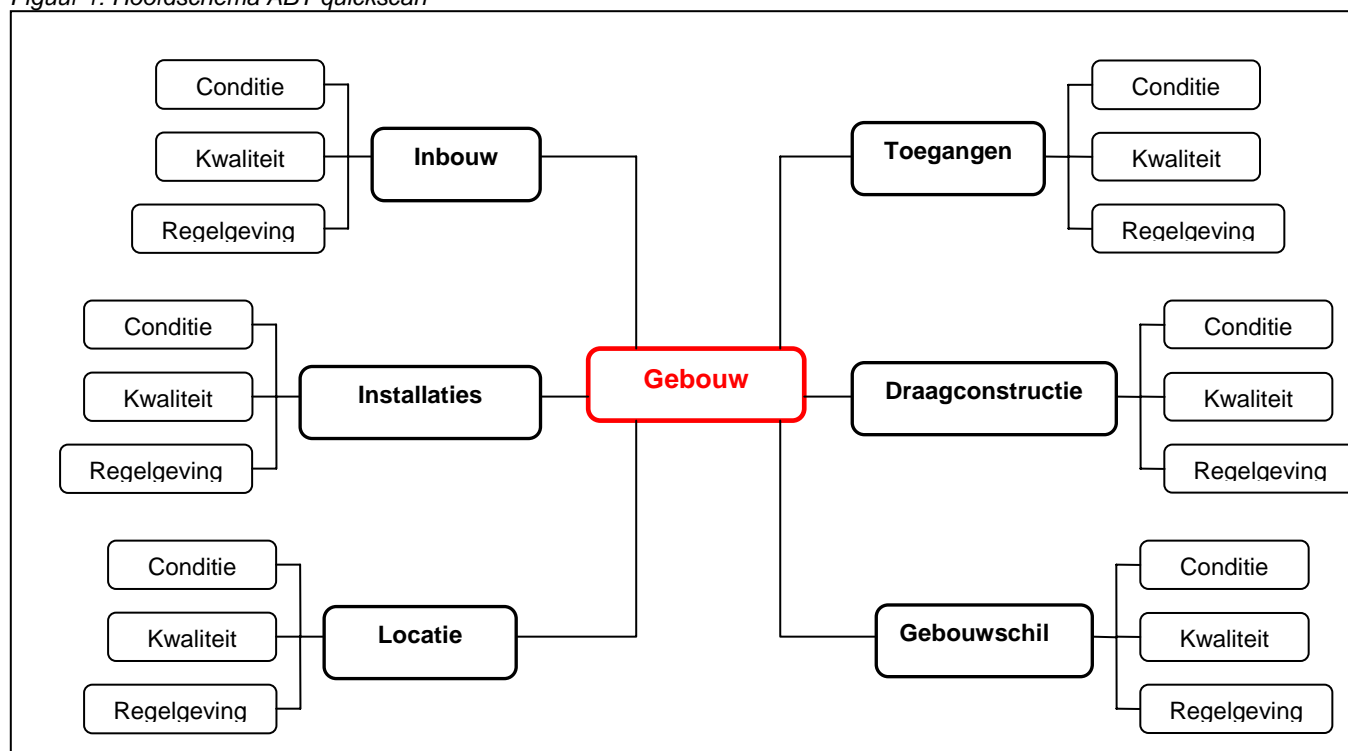
Stap 8: Financiële beoordeling

Doel: Een financiële beoordeling van de herbestemming van een gebouw.
Toetsing: Diverse financiële kerngetallen, zoals bouwkosten, huuropbrengsten en indices.
Middel: Berekeningsmodel waarin de indelingsvariant uit stap 7 wordt doorgerekend.
Uitkomst: Beoordeling van de financiële haalbaarheid van de herbestemming van een gebouw.

Bijlage III ABT quickscan (ABT bouwadviseurs)

De ABT quickscan bestaat uit drie te nemen stappen: inspecteren, controleren en waarderen. De vijf onderdelen van een gebouw – inbouw, installaties, toegangen, draagconstructie, gebouwschil en de locatie worden beoordeeld op drie aspecten: conditie, kwaliteit en regelgeving. In figuur 1 staat het hoofdschema van de ABT quickscan weergegeven.

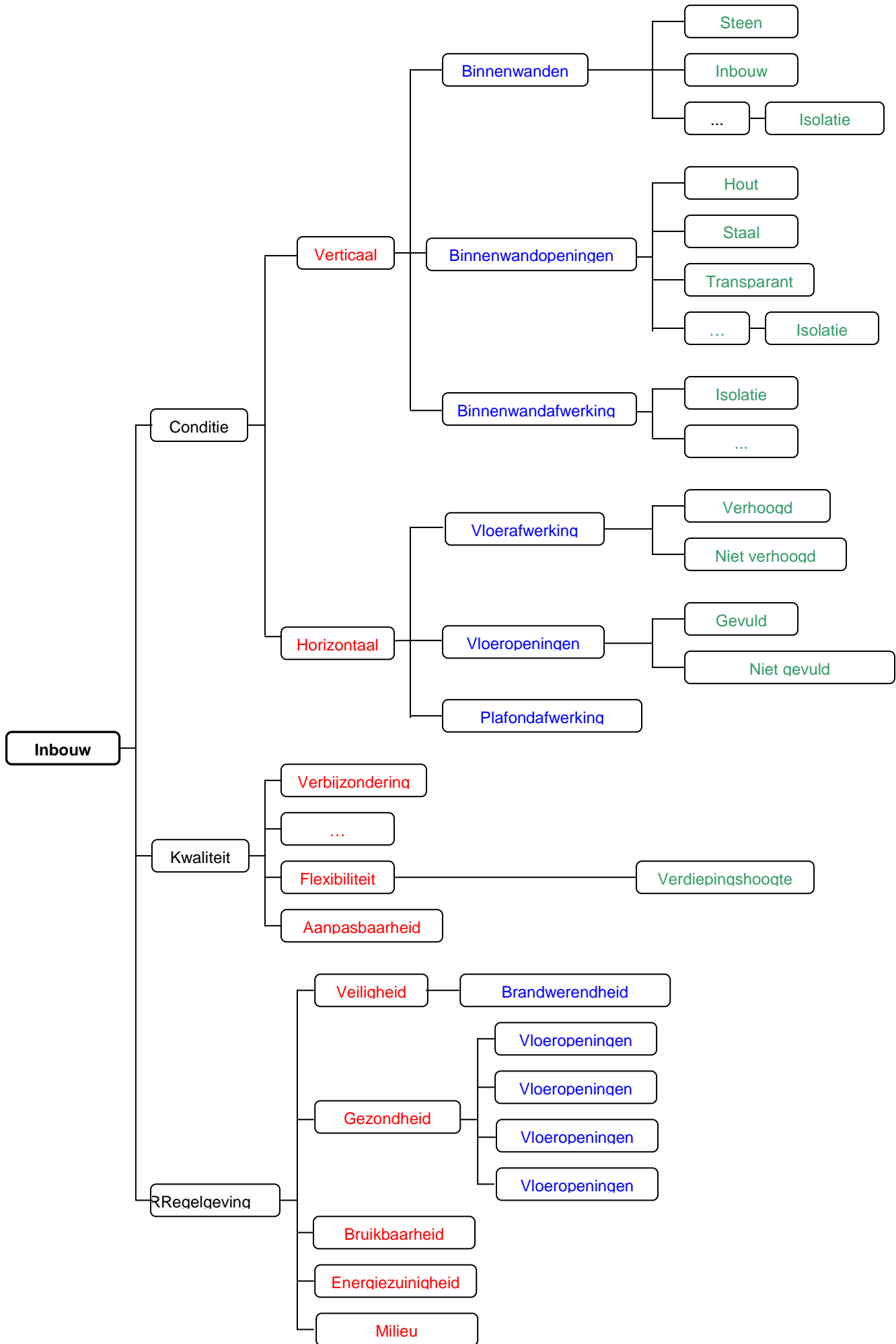
Figuur 1: Hoofdschema ABT quickscan



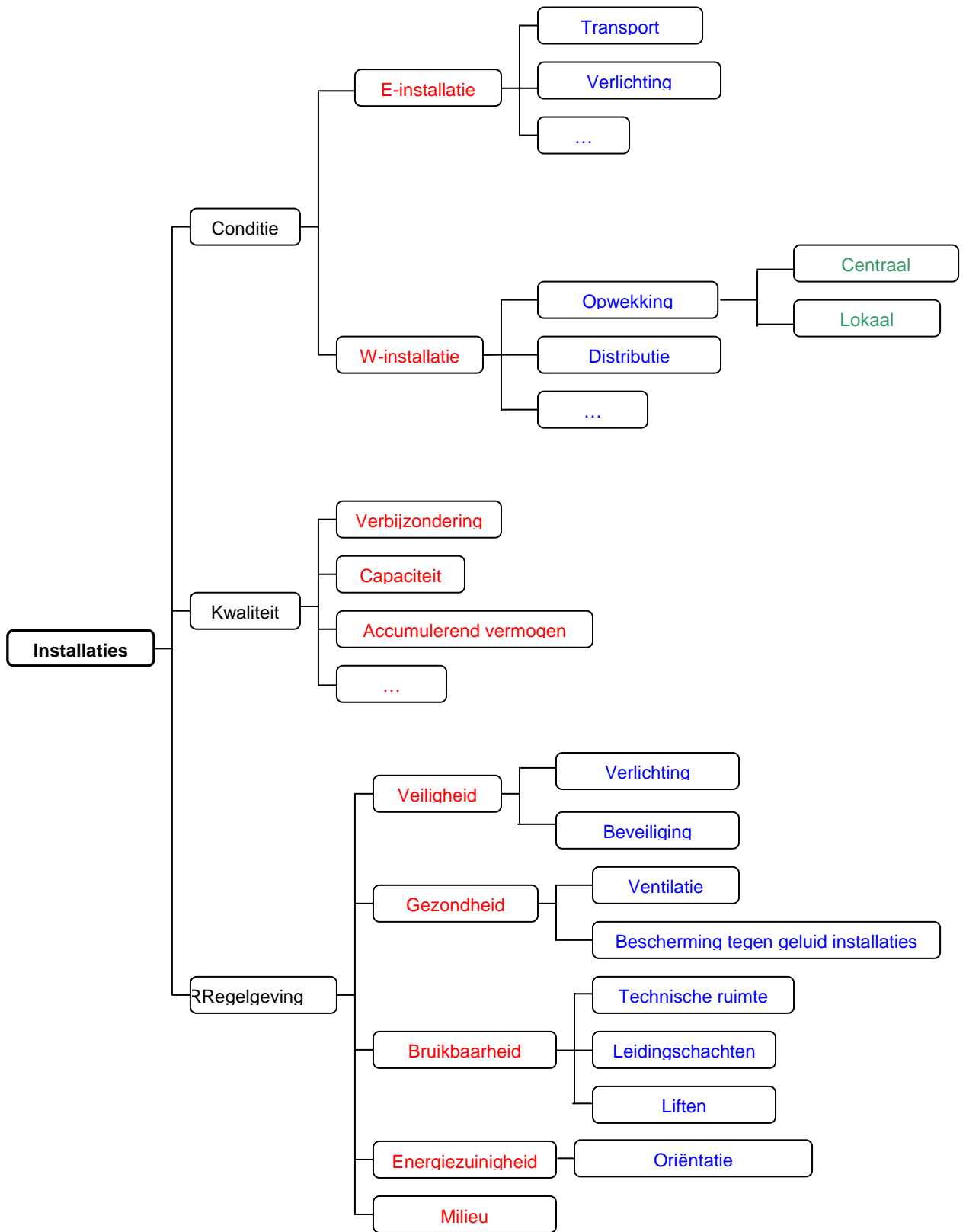
De ABT quickscan zoals weergegeven in figuur 1 is niet het gehele schema. De vijf onderdelen van het gebouw en de locatie staan per onderdeel uitgebreid weergegeven op de volgende pagina's. De volgende indeling is gemaakt:

- **A:** geeft de te beoordelen aspecten van het onderdeel inbouw weer
- **B:** staat voor installaties en haar aspecten die beoordeeld moeten worden
- **C:** geeft de te beoordelen aspecten van de locatie weer
- **D:** staat voor toegangen en haar aspecten die beoordeeld moeten worden
- **E:** geeft de te beoordelen aspecten van de draagconstructie weer
- **F:** staat voor de gebouwschil en haar aspecten die beoordeeld moeten worden

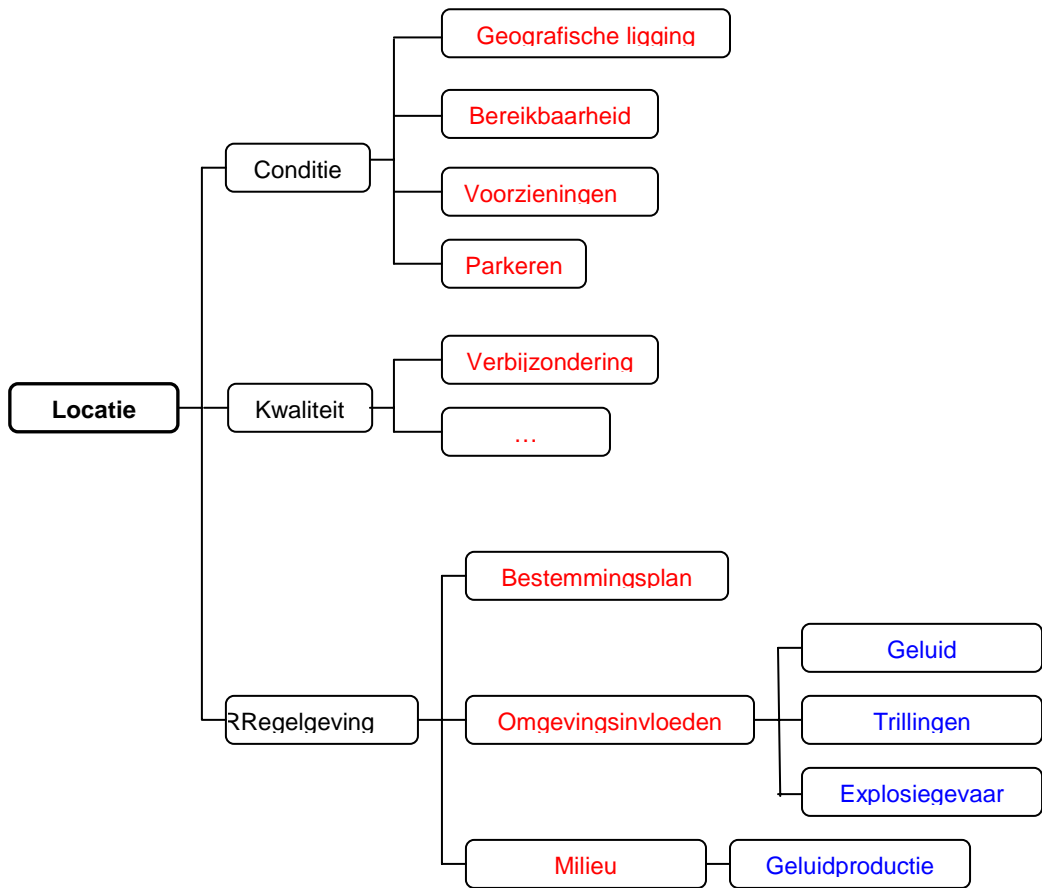
A



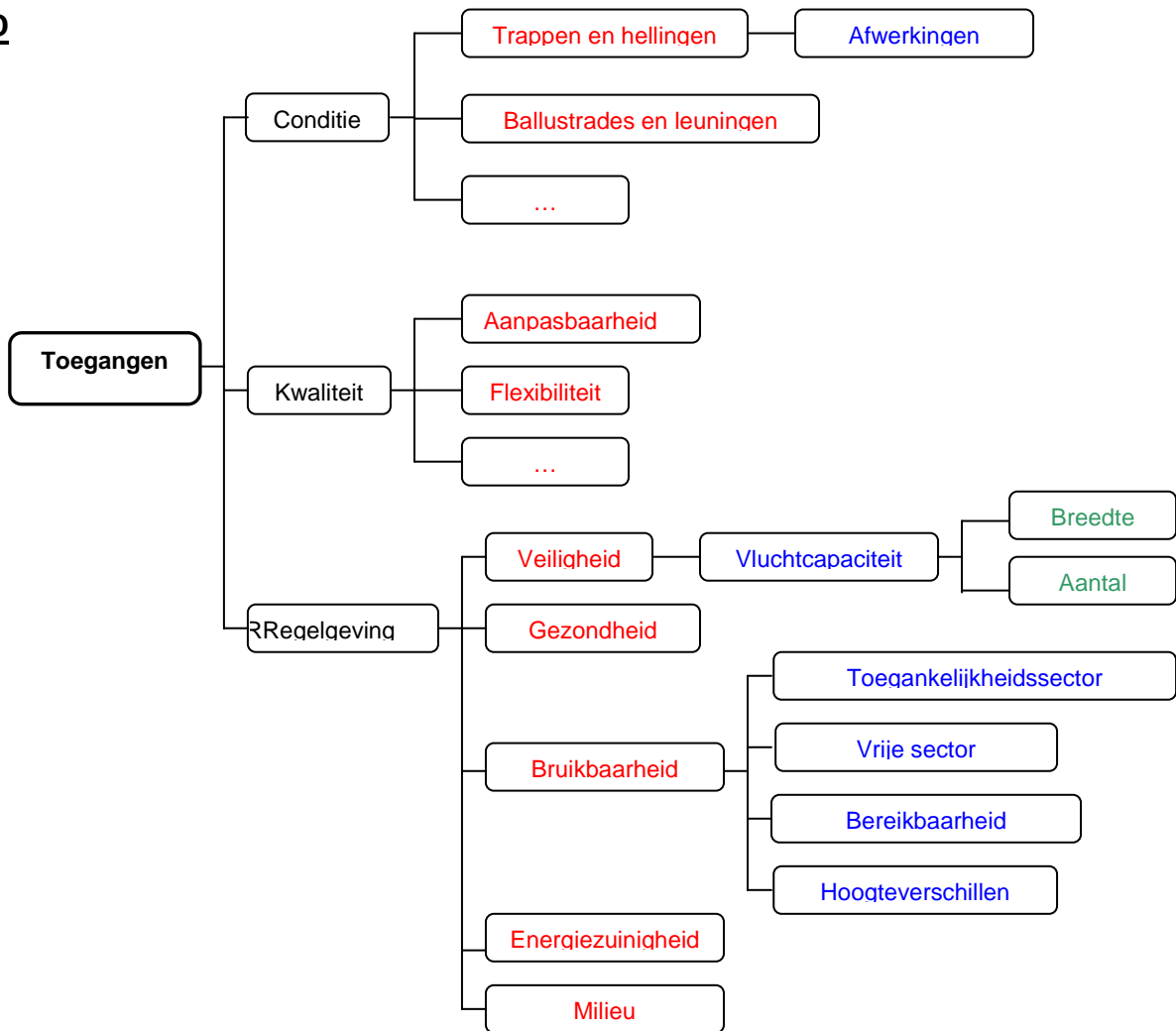
B

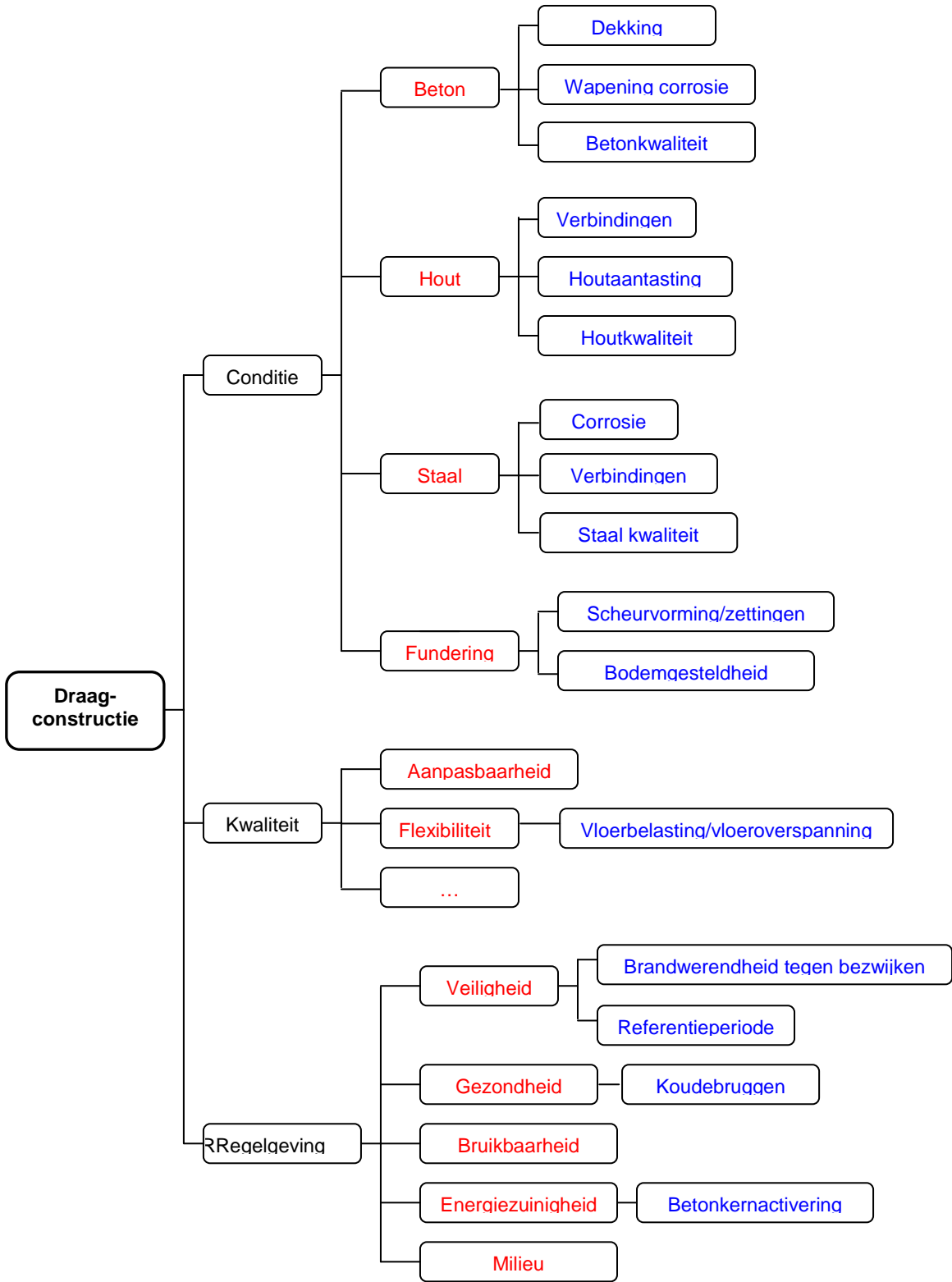


C

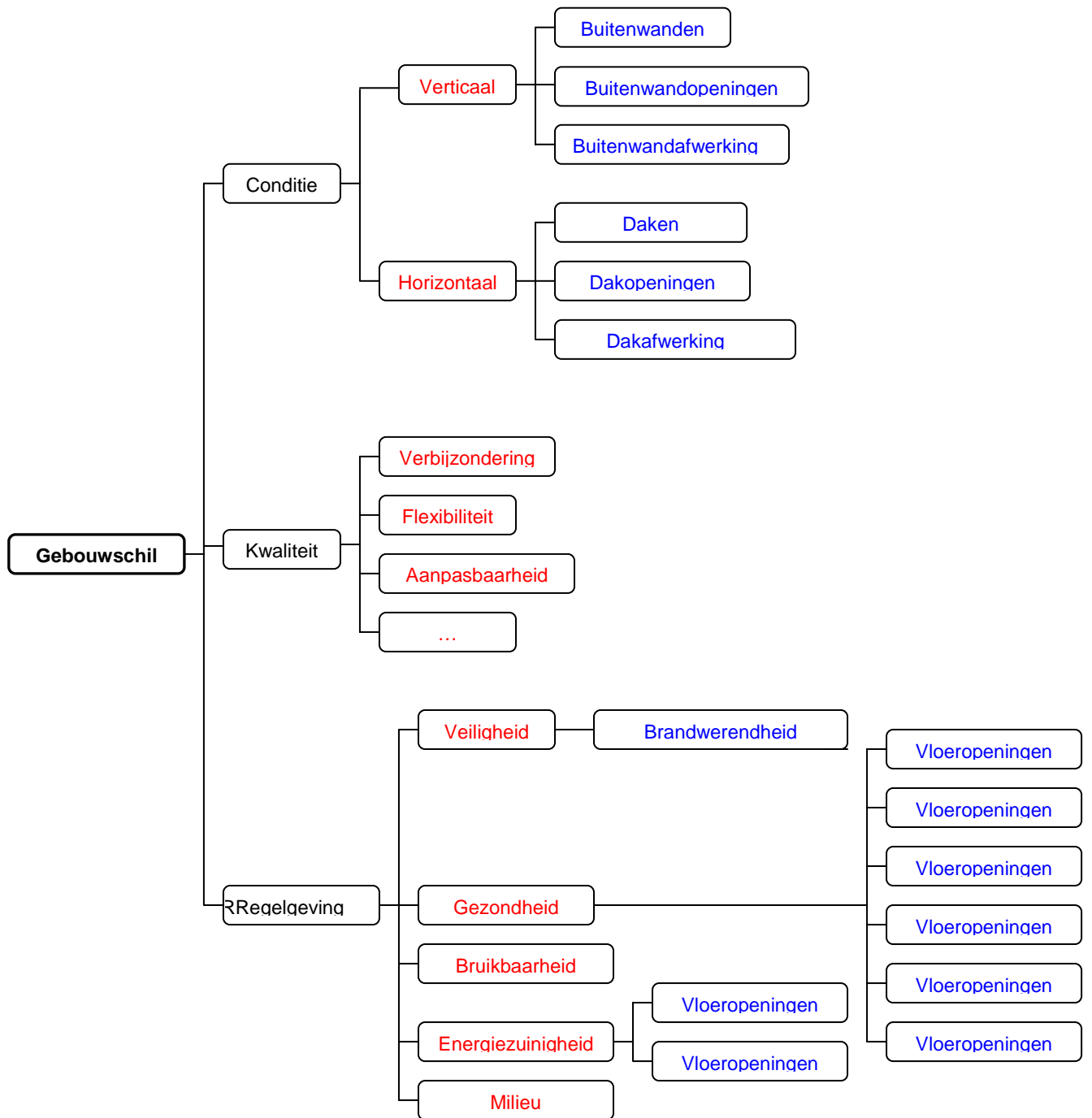


D





F



Bijlage IV Transformatieprojecten: een literatuurverkenning

In deze bijlage worden marktpartijen beschreven die ervaring hebben opgedaan met één of meerdere transformatieprojecten. De transformatieprojecten en de ervaringen van de marktpartijen zijn op basis van de SEV (2004), Smid en De Jonge (2006) en De Vrij (2004) beschreven.

Stichting Tijdelijk Wonen (STW) en het KPN gebouw te Utrecht

Stichting Tijdelijk Wonen (STW) heeft het voormalige KPN gebouw te Utrecht tijdelijk herbestemd tot woningen. Het kantoorgebouw heeft deze bestemming gekregen, omdat het pand over een aantal jaren gesloopt zal gaan worden. STW huurt het gebouw voor drie jaar van Blauwhoed B.V. en Vorm Beheer B.V. (SEV, 2004). De SEV (2004) geeft in haar onderzoek aan dat STW een huurcontract heeft gekregen op grond van de Leegstandswet om de bewoonbare verdiepingen, die zijn gelegen op de begane grond en hoger, in te richten als studentenhuisvesting. Voor de tijdelijke herbestemming is een beroep gedaan op artikel 17 WRO. Het voormalige KPN gebouw is in 1970 gebouwd en is gelegen aan de Kanaalweg te Utrecht. De SEV (2004) en Bernard (2006) geven aan dat de doelgroep studentenhuisvesting is. Uit figuur 1 komt naar voren dat het KPN gebouw een oppervlakte heeft van ongeveer 5.000 m² en 140 wooneenheden telt variërend van 11 m² tot 27 m² (Bouwwereld, 2004). Het betreffen onzelfstandige woonruimten. De toiletten, doucheruimten en keukens zijn voor algemeen gebruik. De stichtingskosten per wooneenheid waren ongeveer € 2.000,00 (SEV, 2004) en als aanvangshuur is een maximaal percentage van 80% gehanteerd van de maximale redelijke (VROM-) huurprijs (SEV, 2004). De projectgegevens en een foto van het KPN gebouw staan in figuur 4.1 weergegeven.

Figuur 1: KPN gebouw te Utrecht gerealiseerd door Stichting Tijdelijk Wonen

	<p>Opdrachtgever: Stichting Tijdelijk Wonen Voormalige functie: KPN kantoor Bouwjaar: 1970 Locatie: binnenstedelijk, in een woongebied gelegen Doelgroep: studenten Aantal wooneenheden: 140 onzelfstandige woonruimten van 11 tot 27m² Bruto opp. bestaand gebouw: 4.969 m² Verdiepingen toegevoegd: nee Financiële gegevens: Stichtingskosten per eenheid: ongeveer € 2.000,00 Aanvangshuur gemiddeld: Maximaal 80% van de maximaal redelijke (VROM-) huurprijs Permanente transformatie: nee, er is sprake van tijdelijke herbestemming voor een periode van 3 jaar Datum oplevering: maart 2004</p>
---	--

Bron: SEV, 2004, Bernard, 2006 en Bouwwereld, 2004)

DUWO en het belastingkantoor te Delft

DUWO heeft ervaring opgedaan met het transformeren van het voormalige belastingkantoor te Delft. Het gebouw is gelegen aan het Westplantsoen, midden in een woongebied. Figuur 4.2 geeft aan dat er 45 zelfstandige wooneenheden in het pand zijn ondergebracht, waarvan er zich 5 wooneenheden in de dakopbouw bevinden. Architectenbureau Karina Benraad geeft op haar website aan dat door samenvoeging van de slaapkamers in een woning, twee zit/slaapkamers gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor kunnen er 90 verhuureenheden voor jongeren gaan ontstaan. Voor een foto van het pand en de projectgegevens wordt verwezen naar figuur 2 op de volgende pagina.

Figuur 2: Belastingkantoor te Delft gerealiseerd door Stichting DUWO


	<p>Opdrachtgever: DUWO Architect: Karina Benraad Voormalige functie: Belastingkantoor Bouwjaar: 1968 Locatie: Binnenstedelijk, in een woongebied gelegen Doelgroep: Studenten Aantal wooneenheden: 45 verhuurbare zelfstandige drie kamerwoningen, waarvan 5 in toegevoegde dakopbouw, mogelijkheid van 90 verhuurbare eenheden door samenvoeging slaapkamers Bruto opp. bestaand gebouw: 5.425 m² Verdiepingen toegevoegd: ja, dakopbouw met een oppervlakte van 550 m² Financiële gegevens: Verwervingskosten inclusief asbestverwijdering: €1.265.000 Bouwkosten en bijkomend: €3.035.000 Totale stichtingskosten: €4.300.000 Stichtingskosten per eenheid: €95.550 Aanvangshuur gemiddeld: € 307,50 Permanente transformatie: ja Datum oplevering: juli 1999</p>
Westplantsoen te Delft	

Bron: SEV, 2004 en Benraad (2006)

SAVO en het PDV gebouw te Zwolle

In het PDV gebouw is in het jaar 1994 door SAVO getransformeerd naar 118 studentenwoningen (Smid en De Jonge, 2006). Het kantoorgebouw is gelegen in de woonwijk Assendorp. De huur was destijds maximaal f400 (€185) inclusief stookkosten, de totale bouwkosten exclusief BTW bedroegen €2.531.720 per 1-1-2002 en de verwervingskosten waren in guldens 2.700.000 (Smid, 2003). Figuur 3 geeft een duidelijk overzicht van de projectgegevens en geeft inzicht in de veranderingen die de gevel van het voormalige PDV gebouw heeft ondergaan.

Figuur 3: PDV gebouw te Zwolle gerealiseerd door SAVO

	<p>Opdrachtgever: SAVO Architect: Sacon Architecten Voormalige functie: kantoor Bouwjaar: 1970 Locatie: Binnenstedelijk, in woongebied Doelgroep: Studenten Aantal wooneenheden: 118 huureenheden Bruto opp. bestaand gebouw: 5.240 m² Verdiepingen toegevoegd: nee Financiële gegevens: Verwervingskosten f 2.700.000 (€1.248.750) Totale bouwkosten excl. BTW: €2.531.720 (prijsspeil 1-1-2002) Totale stichtingskosten € 3.780.470 Aanvangshuur gemiddeld: was destijds f400,00 (€185,00) Permanente transformatie: ja Datum oplevering: 1994</p>
Oude situatie	
Nieuwe situatie	

Bron: Smid, 2003; Smid en De Jonge, 2006

Hopman Interheem en Van Miereveltlaan te Delft

Het voormalige kantoorgebouw van Delft Instruments is door Hopman Interheem getransformeerd. Het in 1963 gebouwde kantoorgebouw van Delft Instruments is getransformeerd in appartementen en is gelegen in een woongebied in Delft. In het casco zijn 11 koopwoningen gerealiseerd. Smid en De Jonge (2006) geven aan dat het om 10 appartementen en 1 penthouse gaat. Figuur 4 geeft de oude en nieuwe situatie van de gevel van het kantoorgebouw en de projectgegevens weer.

Figuur 4.4: Van Miereveltlaan te Delft gerealiseerd door Hopman Interheem

	<p>Opdrachtgever: Hopman Interheem Architect: Kampman architecten Voormalige functie: Kantoorgebouw Delft Instruments Bouwjaar: 1963 Locatie: Binnenstedelijk, in een woongebied Doelgroep: starters en doorstromers Aantal wooneenheden: 11 koopwoningen, 10 appartementen en 1 penthouse Bruto opp. bestaand gebouw: 1.899 m² Verdiepingen toegevoegd: nee Permanente transformatie: ja Datum oplevering: onbekend</p>
---	--

Van Miereveltlaan te Delft

Bron: Smid, 2003 en Smid en De Jonge, 2006

Geerlings Vastgoed B.V. en de Churchill Torens te Rijswijk

Het transformatieproject de Churchill Torens van Geerlings Vastgoed B.V. bestaat uit twee torens. De twee torens hebben elk 11 etages (inclusief kelder) en elke toren heeft een oppervlakte van ruim 13.000 m² b.v.o (Smid en De Jonge, 2006). De Churchill Torens zijn gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Plaspoelpolder te Rijswijk. Smid en De Jonge (2006) geven aan dat de tram voor de deur stopt en dat er in de directe omgeving van de Torens voldoende voorzieningen aanwezig zijn. Smid en De Jonge (2006) geven aan dat er 116 appartementen in de Churchill Torens zijn gerealiseerd en volgens Melet (2004) gaat het om 117 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 150 m² b.v.o. Op elke toren zijn twee penthouses toegevoegd en op de begane grond zijn kantoorruimtes te vinden. Navraag bij de Vereniging van Eigenaren van de Churchill Torens heeft inzicht verschaft in de werkelijke hoeveelheid appartementen en kantoorruimten. De Vereniging van Eigenaren (2006) geeft aan dat het complex 121 appartementen (inclusief de vier penthouses) heeft en 4 commerciële ruimten van ongeveer 400 m². Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat Melet (2001) het juiste aantal appartementen hanteert. De totale bouwkosten exclusief BTW waren €7.823.600. De hiervoor genoemde projectgegevens staan weergegeven in figuur 4.5. Daarnaast heeft figuur 4.5 als doel een beeld te geven van de Churchill Torens.

Figuur 4.5: Churchill Torens te Rijswijk gerealiseerd door Geerlings Vastgoed B.V.

 <p>Oude situatie</p> <p>Nieuwe situatie Treibstraat te Rijswijk</p>	<p>Opdrachtgever: Geerlings Vastgoed B.V. Architect: Oving Architecten B.V. Voormalige functie: GAK gebouw Bouwjaar: 1970 Locatie: Gemengd bedrijventerrein Plaspoelpolder Doelgroep: kopers Aantal wooneenheden: 121, waarvan 4 penthouses en 4 commerciële ruimten op de begane grond Bruto opp. bestaand gebouw: 13.920 m² b.v.o. per toren, totaal 27.840 m² b.v.o. Verdiepingen toegevoegd: 1 verdieping per toren Financiële gegevens: Verwervingskosten f14.000.000,- Bouwkosten (zonder leges en honoraria) f 18.000.000,- (prijspeil, 1999) Totale stichtingskosten f 32.000.000,- Woningen zijn verkocht voor f 229.000,- tot f 750.000,- 146 parkeerplaatsen zijn voor f 10.000 per stuk en 111 garageboxen voor f28.000 per stuk Permanente transformatie: ja Datum oplevering: 1999 Overig: Het project heeft de Nationale Renovatie Prijs 2001 ontvangen</p>
---	--

Bron: Smid en De Jonge, 2006, Melet, 2001, Nationale Renovatie Prijs 2006, Vereniging van Eigenaren Churchill Torens, 2006

Het transformatieproject heeft de Nationale Renovatie Prijs in 2001 gewonnen. Het project viel in de subcategorie Woningbouw Herbestemming. De jury van de Nationale Renovatieprijs 2001 was van mening dat de Churchill Torens een voorbeeldige manier van functietransformatie van een lastig gebouwtype is. Aangegeven wordt dat dit komt doordat het oorspronkelijke karakter van het gebouw op een subtiële wijze in stand is gehouden, terwijl het van binnen geheel is opengemaakt (de Nationale Renovatie Prijs, 2006).

Blauwe Engel te Eindhoven gerealiseerd door IBC MUWI (tegenwoordig Heijmans)

De Blauwe Engel is gelegen in het centrum van Eindhoven. Het kantoorgebouw is in 1963 gebouwd en had de naam De Union (Smid en De Jonge, 2006). Smid (2003) geeft aan dat IBC MUWI, nu Heijmans, de opdrachtgever was van het transformatieproject. De gevel had oorspronkelijk blauw glas vandaar de naam Blauwe Engel (Smid en De Jonge, 2006). Op de begane grond zijn vier horecagelegenheden gevestigd en op de eerste verdieping is 359 m² b.v.o. aan kantoorruimte gerealiseerd (Smid en De Jonge, 2006). Daarnaast zijn er in totaal 27 studio-appartementen van ongeveer 60 m² b.v.o. en 2 penthouses van ongeveer 220 m² b.v.o. in de Blauwe Engel te vinden (Smid en De Jonge, 2006). In totaal heeft het pand een oppervlakte van 3.192 m². De genoemde projectgegevens staan weergegeven in figuur 4.6.

Figuur 4.6: Blauwe Engel te Eindhoven

 <p>Oude situatie</p> <p>Nieuwe situatie</p>	<p>Opdrachtgever: IBC MUWI (tegenwoordig Heijmans) Architect: Aartsen en Partners Architecten Voormalige functie: kantoor Bouwjaar: 1963 Locatie: centrum, woongebied Doelgroep: commerciële functies en wonen Aantal wooneenheden: 27 studio-appartementen Bruto opp. bestaand gebouw: 3.192 m² Verdiepingen toegevoegd: nee Permanente transformatie: ja Datum oplevering: 1999</p>
---	---

Bron: Smid, 2003 en Smid en De Jonge, 2006

Bijlage V Leegstandsanalyse Stadsgewest Haaglanden

In deze bijlage wordt inzicht verschaft in de totale leegstand per verouderd gemengd bedrijventerrein. Daarnaast geeft deze bijlage per gebied een overzicht van kantoren die helemaal of gedeeltelijk leeg staan en geeft een beeld van hoeveel vierkante meters kantoorruimte er worden aangeboden.

Gemeente	Bedrijventerrein	Totale leegstand in m ² b.v.o.	Gemiddelde leegstandsduur in maanden	Gemiddelde leegstandsduur in jaren
Den Haag	Laakhaven	29.985	36	3,00
Den Haag	Binckhorst	71.236	42,96	3,58
Den Haag	Dekkershoek	150	3,12	0,26
Den Haag	Fruitweg	1.085	39,86	3,23
Den Haag	Zichtenburg	6.733	28,19	2,35
Den Haag	De Verademing	420	28,02	2,34
Rijswijk	Plaspoelpolder	70.750	21,93	1,83
Delft	Rotterdamseweg Zuid	5.111	43,83	3,65
Leidschendam-Voorburg	Star	45	0,62	0,05
Pijnacker-Nootdorp	Boezem-Reesloot	783	27,31	2,28
Pijnacker-Nootdorp	Oostambacht-Nieuwe Veen	565	12,70	1,06
Westland	Lierweg	520	7,49	0,62
Zoetermeer	Hoornerhage	1.561	22,12	1,84
Zoetermeer	Zoeterhage	1.207	8,89	0,74

Totaal kantorenaanbod in m² b.v.o.: 190.151 m²

Totaal gemiddelde leegstandsduur in maanden: 23,07 is ongeveer 23

Totaal gemiddelde leegstandsduur in jaren: 1,92

Bedrijventerrein Laakhaven, Gemeente Den Haag

Steenworp_ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
155	Calandstraat AOC 1	28-6-2000	20-2-2006	2063	67,78	5,65	5 jaar
593	Calandstraat 12	4-9-2000	20-2-2006	1995	65,54	5,46	5 jaar
8602	Johanna Westerdijkenplein 115	23-1-2006	20-2-2006	28	0,92	0,08	korter dan 1 jaar
6164	Neherkade 1	29-1-2004	20-2-2006	753	24,74	2,06	2 jaar
6070	Neherkade 1-K	15-1-2004	20-2-2006	767	25,20	2,10	2 jaar
915	Waldorpstraat "The Globe" 11-17	13-11-2000	20-2-2006	1925	63,24	5,27	5 jaar
7052	Waldorpstraat 13 The Globe	24-9-2004	20-2-2006	514	16,89	1,41	1 jaar
6161	1e van de Kunststraat 292	29-1-2004	20-2-2006	753	24,74	2,06	2 jaar
4811	2e Lulofsdwarstraat 46	24-3-2003	20-2-2006	1064	34,96	2,91	2 jaar

Steenworp_ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
155	onbekend	414	onbekend	Business Center/kantoor	www.recourt.nl
593	5630	4590	100	Gehele pand beschikbaar	www.dtz.nl
8602	8500	8500	100	Gehele pand beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
6164	2420	1650	68,2	Pand deels in gebruik	www.meeus.com
6070	2900	2900	100	Gehele pand beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
915	12385	6976	56,3	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl/ www.dtz.nl
7052	onbekend	1200	onbekend	Pand deels in gebruik	www.dtz.nl
6161	onbekend	3348	onbekend	Pand deels in gebruik	www.dtz.nl
4811	onbekend	407	onbekend	Kantoor/bedrijfsruimte	www.nadorp.nl

Bedrijventerrein Binckhorst, Gemeente Den Haag

Steenworp_ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
3841	Binckhorstlaan 36-38	15-8-2002	25-1-2006	1259	41,36	3,45	3 jaar
6503	Binckhorstlaan 115	6-5-2004	25-1-2006	629	20,67	1,72	1 jaar
3427	Binckhorstlaan 117-119	11-6-2002	25-1-2006	1324	43,50	3,62	3 jaar
65	Binckhorstlaan 123	19-6-2000	25-1-2006	2046	67,22	5,60	5 jaar
3866	Bickhorstlaan 131	23-10-2002	25-1-2006	1190	39,10	3,26	3 jaar
5014	Binckhorstlaan 145	27-4-2003	25-1-2006	1004	32,99	2,75	2 jaar
6807	Binckhorstlaan 161	22-7-2004	25-1-2006	552	18,14	1,51	1 jaar
4884	Binckhorstlaan 180-184	31-3-2003	25-1-2006	1031	33,87	2,82	2 jaar
1588	Binckhorstlaan 299	30-3-2001	25-1-2006	1762	57,89	4,82	4 jaar
2439	Binckhorstlaan 400	30-10-2001	25-1-2006	1548	50,86	4,24	4 jaar
2592	Binckhorstlaan 430	19-11-2001	25-1-2006	1528	50,20	4,18	4 jaar
613	Junostraat 8-10	6-9-2000	25-1-2006	1967	64,62	5,39	5 jaar
870	Maanplein 11	10-11-2000	25-1-2006	1902	62,49	5,21	5 jaar
2610	Mercuriusweg 9	27-11-2001	25-1-2006	1520	49,94	4,16	4 jaar
2539	Pegasusstraat 7-9	14-11-2001	25-1-2006	1533	50,37	4,20	4 jaar
5360	Regulusweg 1 (Haagse Veste IV)	8-7-2003	25-1-2006	932	30,62	2,55	2 jaar
5079	Wegastraat 29	8-5-2003	25-1-2006	993	32,62	2,72	2 jaar
5809	Zonweg 57-59-61	30-10-2003	25-1-2006	818	26,87	2,24	2 jaar

Steenworp_ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
3841	34960	14774	onbekend	Pand deels in gebruik	www.joneslanglasalle.nl
6503	590	590	100	Gehele pand beschikbaar	www.koeze.nl
3427	20761	20761	100	Gehele pand beschikbaar, makelaars geven deilverhuur aan	www.meeuws.com
65	1454	727	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwesepl.nl
3866	onbekend	3135	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
5014	1407	1407	100	Gehele pand beschikbaar	www.meeus.com
6807	onbekend	1140	onbekend	Niet meer beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
4884	12485	12485	100	Gehele pand beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
1588	onbekend	1474	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwesepl.nl
2439	onbekend	1150	onbekend	Pand deels in gebruik	www.frisia.nl
2592	onbekend	1239	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwesepl.nl
613	onbekend	776	onbekend	Pand deels in gebruik	www.meeus.com
870	8000	8000	100	Gehele pand beschikbaar	www.joneslanglasalle.nl
2610	onbekend	405	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwesepl.nl
2539	2200	950	43,2	Pand deels in gebruik	www.meeus.com
5360	5746	512	8,9	Pand deels in gebruik	www.dtz.nl
5079	onbekend	836	onbekend	Kantoor/showroomruimte	www.nadorp.nl
5809	onbekend	875	onbekend	Pand deels in gebruik	www.dtz.nl

Bedrijventerrein Dekkershoek, Gemeente Den Haag

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
8361	Margaretha van Hennebergweg 59b	17-11-2005	20-2-2006	95	3,12	0,26	korter dan 1 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
8361	onbekend	150	onbekend	Pand deels in gebruik	www.reibestein.nl

Bedrijventerrein Fruitweg, Gemeente Den Haag

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
6268	Fruitweg 28	13-2-2004	20-2-2006	738	24,25	2,02	2 jaar
3492	Televisiestraat 1e/2e verdieping 2d-4d	24-6-2002	20-2-2006	1337	43,93	3,66	3 jaar
2467	Televisiestraat 2-4	6-11-2001	20-2-2006	1567	51,48	4,29	4 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
6268	860	860	100	Gehele pand beschikbaar	www.rijnbeekmakelaars.nl
3492	2624	197	7,5	Pand deels in gebruik	www.woningbeheer.com
2467	onbekend	28	onbekend	Pand deels in gebruik	www.woningbeheer.com

Bedrijventerrein Zichtenburg, Gemeente Den Haag

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
5468	IJzerwerf 15-17	23-7-2003	20-2-2006	943	30,98	2,58	2 jaar
5022	IJzerwerf 21	2-5-2003	20-2-2006	1025	33,68	2,81	2 jaar
152	De Werf 15	27-6-2000	20-2-2006	2064	67,81	5,65	2 jaar
8524	De Werf 27	11-1-2006	20-2-2006	40	1,31	0,11	korter dan 1 jaar
6521	Zichtenburglaan 31	14-5-2004	20-2-2006	647	21,26	1,77	1 jaar
7268	Zinkwerf 17	17-12-2004	20-2-2006	430	14,13	1,18	1 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
5468	800	800	100	Gehele pand beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
5022	onbekend	640	onbekend	Pand deels in gebruik	www.wientjesbog.nl
152	1107	420	37,9	Pand deels in gebruik	www.dtz.nl
8524	onbekend	270	onbekend	Pand deels in gebruik	www.cogmakelaars.nl
6521	4075	4075	100	Gehele pand beschikbaar	www.dtz.nl
7268	675	528	100	Gehele pand beschikbaar	www.rijnbeekmakelaars.nl

Bedrijventerrein De Verademing, Gemeente Den Haag

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
5764	Esperantoplein 8	21-10-2003	20-2-2006	853	28,02	2,34	2 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
5764	5100	420	8,2	Niet meer beschikbaar	www.recourt.nl

Bedrijventerrein Plaspoelpolder, Gemeente Rijswijk

Steenworp_ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
6881	Burgemeester Elsenlaan 319	19-8-2004	10-2-2006	540	17,74	1,48	1 jaar
2537	Cobbenhagenstraat 7	14-11-2001	10-2-2006	1549	50,89	4,24	4 jaar
8614	De Bruyn Kopstraat 3	24-1-2006	10-2-2006	17	0,56	0,05	korter dan 1 jaar
8474	De Bruyn Kopstraat 15	13-12-2005	10-2-2006	59	1,94	0,16	korter dan 1 jaar
7620	De Bruyn Kopstraat 9	15-3-2005	10-2-2006	332	10,91	0,91	korter dan 1 jaar
8395	Diepenhorstlaan 2	1-12-2005	10-2-2006	71	2,33	0,19	korter dan 1 jaar
7793	Diepenhorstlaan 3	27-4-2005	10-2-2006	289	9,49	0,79	korter dan 1 jaar
7089	Diepenhorstlaan 5	18-10-2004	10-2-2006	480	15,77	1,31	1 jaar
8004	Diepenhorstlaan 9-11	15-7-2005	10-2-2006	210	6,90	0,57	korter dan 1 jaar
2529	Diepenhorstlaan 13 (2e verdieping)	13-11-2001	10-2-2006	1550	50,92	4,24	4 jaar
3895	Frijdastraat 2 (Begane grond)	2-9-2002	10-2-2006	1257	41,30	3,44	3 jaar
2609	Frijdastraat 11 (Begane grond)	27-11-2001	10-2-2006	1536	50,46	4,21	4 jaar
6476	Frijdastraat 20 (1e verdieping links)	14-4-2004	10-2-2006	667	21,91	1,83	1 jaar
5798	Frijdastraat 22 (Begane grond rechts)	30-10-2003	10-2-2006	834	27,40	2,28	2 jaar
5799	Frijdastraat 22 (1e verdieping rechts)	30-10-2003	10-2-2006	834	27,40	2,28	2 jaar
5800	Frijdastraat 22 (2e verdieping rechts)	30-10-2003	10-2-2006	834	27,40	2,28	2 jaar
6810	Handelskade 49	22-7-2004	10-2-2006	568	18,66	1,56	1 jaar
7200	Handelskade 68	17-11-2004	10-2-2006	450	14,78	1,23	1 jaar
7591	Koopmansstraat 1	7-3-2005	10-2-2006	340	11,17	0,93	korter dan 1 jaar
7925	Koopmansstraat 7	30-5-2005	10-2-2006	256	8,41	0,70	korter dan 1 jaar
6206	Koopmansstraat 9	3-2-2004	10-2-2006	738	24,25	2,02	2 jaar
7911	Lange Kleiweg 50k	26-5-2005	10-2-2006	260	8,54	0,71	korter dan 1 jaar
8138	Polakweg 7	30-8-2005	10-2-2006	164	5,39	0,45	korter dan 1 jaar
95	Polakweg 8	19-6-2000	10-2-2006	2062	67,75	5,65	5 jaar
4190	Polakweg 10-11	15-11-2002	10-2-2006	1183	38,87	3,24	3 jaar
4287	Polakweg 13	2-12-2002	10-2-2006	1166	38,31	3,19	3 jaar
6813	Polakweg 14-15	22-7-2004	10-2-2006	568	18,66	1,56	1 jaar
5612	Polakweg 23	8-9-2003	10-2-2006	886	29,11	2,43	2 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
6881	2460	2460	100	Gehele pand beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
2537	4060	4060	100	Gehele pand beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
8614	onbekend	250	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
8474	onbekend	375	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
7620	onbekend	1550	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
8395	3412	2184	onbekend	Is inclusief bedrijfsruimte	www.frisia.nl
7793	1750	1000	onbekend	Is inclusief bedrijfsruimte	www.hulshof.nl
7089	1080	1080	100	Gehele pand beschikbaar	www.cogmakelaars.nl
8004	1570	1570	100	Gehele pand beschikbaar	www.frisia.nl
2529	onbekend	519	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
3895	onbekend	176	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
2609	onbekend	1300	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
6476	onbekend	248	onbekend	Niet meer beschikbaar	www.schuyffel.nl
5798	onbekend	188	onbekend	Pand deels in gebruik	www.schuyffel.nl
5799	onbekend	225	onbekend	Niet meer beschikbaar	www.schuyffel.nl
5800	onbekend	196	onbekend	Pand deels in gebruik	www.schuyffel.nl
6810	onbekend	923	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
7200	onbekend	761	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
7591	7127	7127	100	Gehele pand beschikbaar	www.helmwesep.nl
7925	650	650	100	Gehele pand beschikbaar	www.dtz.nl
6206	onbekend	3200	onbekend	Pand deels in gebruik	www.dtz.nl
7911	onbekend	439	onbekend	Pand deels in gebruik	www.joneslanglasalle.nl
8138	5930	3505	59,1	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
95	onbekend	295	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwesep.nl
4190	onbekend	4763	onbekend	Pand deels in gebruik	www.joneslanglasalle.nl
4287	onbekend	3410	onbekend	Pand deels in gebruik	www.joneslanglasalle.nl
6813	onbekend	1765	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
5612	onbekend	1150	onbekend	Pand deels in gebruik	www.cogmakelaars.nl

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
8366	Steenplaetsstraat 6	22-11-2005	10-2-2006	80	2,63	0,22	korter dan 1 jaar
7699	Steenplaetsstraat 9	25-4-2005	10-2-2006	291	9,56	0,80	korter dan 1 jaar
2477	Treubstraat 1 (3e verdieping unit 1N)	8-11-2001	10-2-2006	1555	51,09	4,26	4 jaar
4896	Treubstraat 1 (3e verdieping, unit 1K)	2-4-2003	10-2-2006	1045	34,33	2,86	2 jaar
7058	Treubstraat 1(4e verdieping)	28-9-2004	10-2-2006	500	16,43	1,37	1 jaar
6476	Treubstraat 7	13-4-2004	10-2-2006	668	21,95	1,83	1 jaar
8617	Treubstraat 17 (begane grond Unit 4)	25-1-2006	10-2-2006	16	0,53	0,04	korter dan 1 jaar
8618	Treubstraat 17 (1e verdieping Unit 1)	25-1-2006	10-2-2006	16	0,53	0,04	korter dan 1 jaar
8619	Treubstraat 17 (1e verdieping Unit 2)	25-1-2006	10-2-2006	16	0,53	0,04	korter dan 1 jaar
1421	Treubstraat 17 (1e verdieping U3 en U5)	8-3-2001	10-2-2006	1800	59,14	4,93	4 jaar
8620	Treubstraat 17 (2e verdieping Unit 1)	25-1-2006	10-2-2006	16	0,53	0,04	korter dan 1 jaar
8622	Treubstraat 17 (2e verdieping Unit 3)	25-1-2006	10-2-2006	16	0,53	0,04	korter dan 1 jaar
8621	Treubstraat 17 (2e verdieping Unit 17)	25-1-2006	10-2-2006	16	0,53	0,04	korter dan 1 jaar
5463	Van Gijnstraat 13 (1e verdieping rechts)	23-7-2003	10-2-2006	933	30,65	2,55	2 jaar
5802	Van Gijnstraat 13 (2e verdieping rechts)	30-10-2003	10-2-2006	834	27,40	2,28	2 jaar
6470	Van Gijnstraat 22	14-4-2004	10-2-2006	667	21,91	1,83	1 jaar
4851	Verrijn Stuartlaan 1	28-3-2003	10-2-2006	1050	34,50	2,87	2 jaar
5502	Verrijn Stuartlaan 9	4-8-2003	10-2-2006	921	30,26	2,52	2 jaar
5806	Verrijn Stuartlaan 17 (begane grond rechts)	30-10-2003	10-2-2006	834	27,40	2,28	2 jaar
5776	Verrijn Stuartlaan 18-20	22-10-2003	10-2-2006	842	27,66	2,31	2 jaar
6277	Verrijn Stuartlaan 22-24	18-2-2004	10-2-2006	723	23,75	1,98	1 jaar
1603	Verrijn Stuartlaan 26-28	6-4-2001	10-2-2006	1771	58,18	4,85	4 jaar
7920	Verrijn Stuartlaan 27	27-5-2005	10-2-2006	259	8,51	0,71	korter dan 1 jaar
5365	Verrijn Stuartlaan 29 (1e verdieping)	8-7-2003	10-2-2006	948	31,15	2,60	2 jaar
5462	Verrijn Stuartlaan 29 (2e verdieping links)	23-7-2003	10-2-2006	933	30,65	2,55	2 jaar
8340	Verrijn Stuartlaan 50	8-11-2005	10-2-2006	94	3,09	0,26	korter dan 1 jaar
4916	Vervaartlaan 4	3-4-2003	10-2-2006	1044	34,30	2,86	2 jaar
6460	Vervaartlaan 6	13-4-2004	10-2-2006	668	21,95	1,83	1 jaar
8299	Vervaartlaan 10	24-10-2005	10-2-2006	109	3,58	0,30	korter dan 1 jaar
7849	Vervaartlaan 12	13-5-2005	10-2-2006	273	8,97	0,75	korter dan 1 jaar
6126	Visseringlaan 24	27-1-2004	10-2-2006	745	24,48	2,04	2 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
8366	3200	3200	100	Gehele pand beschikbaar	www.dtz.nl
7699	onbekend	250	onbekend	Niet meer beschikbaar	www.steenworp.nl
2477	onbekend	767	onbekend	Pand deels in gebruik	www.cogmakelaars.nl
4896	onbekend	290	onbekend	Pand deels in gebruik	www.cogmakelaars.nl
7058	onbekend	500	onbekend	Pand deels in gebruik	www.cogmakelaars.nl
6476	onbekend	1135	onbekend	Pand deels in gebruik	www.hoogenraad.nl
8617	onbekend	144	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
8618	onbekend	535	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
8619	onbekend	148	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
1421	3140	1040	33,1	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
8620	onbekend	504	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
8622	onbekend	572	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
8621	onbekend	183	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
5463	onbekend	188	onbekend	Pand deels in gebruik	www.schuyffel.nl
5802	onbekend	200	onbekend	Pand deels in gebruik	www.schuyffel.nl
6470	850	650	100	Gehele pand beschikbaar	www.cogmakelaars.nl
4851	4827	1734	35,9	Pand deels in gebruik	www.meeus.com
5502	onbekend	312	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
5806	onbekend	139	onbekend	Pand deels in gebruik	www.schuyffel.nl
5776	1200	1200	100	Gehele pand beschikbaar	www.troostwijkmakelaars.nl
6277	onbekend	712	onbekend	Pand deels in gebruik	www.domainicon.nl
1603	5750	5750	100	Gehele pand beschikbaar	www.cogmakelaars.nl
7920	onbekend	150	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
5365	onbekend	300	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl
5462	onbekend	150	onbekend	Pand deels in gebruik	www.schuyffel.nl
8340	onbekend	215	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
4916	onbekend	444	onbekend	Pand deels in gebruik	www.nadorp.nl
6460	onbekend	600	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwesep.nl
8299	onbekend	1000	onbekend	Pand deels in gebruik	www.dtz.nl
7849	onbekend	2144	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helwesep.nl
6126	onbekend	225	onbekend	Pand deels in gebruik	www.troostwijkmakelaars.nl

Bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid, Gemeente Delft

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
3551	Rotterdamseweg 380	28-6-2002	21-2-2006	1334	43,83	3,65	3 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
3551	5111	5111	100	Gehele pand beschikbaar	www.ooms.com

Bedrijventerrein Star, gemeente Leidschendam-Voorburg

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
8640	De Star 17	2-2-2006	21-2-2006	19	0,62	0,05	korter dan 1 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
8640	onbekend	45	onbekend	Pand deels in gebruik	www.wvk.nl

Bedrijventerrein Boezem-Reesloot, gemeente Pijnacker-Nootdorp

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
6642	Ambachtsweg 41f	7-6-2004	21-2-2006	624	20,50	1,71	1 jaar
2305	Boezemweg 71 I	2-10-2001	21-2-2006	1603	52,67	4,39	4 jaar
7924	Weteringweg 14	30-5-2005	21-2-2006	267	8,77	0,73	korter dan 1 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
6642	onbekend	200	onbekend	Pand deels in gebruik	www.voorberg.nl
2305	onbekend	65	onbekend	Pand deels in gebruik	www.ruseler.nl
7924	518	518	100	Gehele pand beschikbaar	www.dtz.nl

Bedrijventerrein Oostambacht-Nieuwe Veen, gemeente Pijnacker-Nootdorp

Steenworp_ ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
4577	Koperslager 7	4-2-2003	21-2-2006	1113	36,57	3,05	3 jaar
8540	Koperslager 15	12-1-2006	21-2-2006	40	1,31	0,11	korter dan 1 jaar
8723	Koperslager 18	14-2-2006	21-2-2006	7	0,23	0,02	korter dan 1 jaar

Steenworp_ ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
4577	onbekend	250	onbekend	Pand deels in gebruik	www.venrooijbouw.nl
8540	onbekend	175	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.rob-swart.nl
8723	onbekend	140	onbekend	Pand deels in gebruik	www.ruseler.nl

Bedrijventerrein Lierweg, gemeente Westland

Steenworp_ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
7975	Lierweg 61 (1e verdieping)	8-7-2005	21-2-2006	228	7,49	0,62	korter dan 1 jaar

Steenworp_ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
7975	onbekend	520	onbekend	Pand deels in gebruik	www.koeze.nl

Bedrijventerrein Hoornershage, gemeente Zoetermeer

Steenworp_ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
7275	Darwinstraat 8	20-12-2004	21-2-2006	428	14,06	1,17	1 jaar
7973	Fokkerstraat 12	7-6-2005	21-2-2006	259	8,51	0,71	korter dan 1 jaar
5428	Storkstraat 9	21-7-2003	21-2-2006	946	31,08	2,59	2 jaar
8569	Storkstraat 16	12-1-2006	21-2-2006	40	1,31	0,11	korter dan 1 jaar
7284	Wiltonstraat 1	21-12-2004	21-2-2006	427	14,03	1,17	1 jaar
557	Wiltonstraat 11-13	31-10-2000	21-2-2006	1939	63,70	5,31	5 jaar

Steenworp_ID nummer	Totale oppervlakte m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand (%)	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
7275	onbekend	224	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.rob-swart.nl
7973	onbekend	147	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.hopmanschreuder.nl
5428	onbekend	300	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.hopmanschreuder.nl
8569	onbekend	270	onbekend	Is inclusief bedrijfsruimte	www.hopmanschreuder.nl
7284	onbekend	145	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.hopmanschreuder.nl
557	onbekend	475	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.hopmanschreuder.nl

Bedrijventerrein Zoeterhage, gemeente Zoetermeer

Steenworp_ID nummer	Adres	Invoerdatum	Peildatum	Leegstand (dagen)	Leegstand (maanden)	Leegstand (jaren)	Gemiddelde leegstand (jaren)
6850	Franklinstraat 1-3	2-8-2004	21-2-2006	568	18,66	1,56	1 jaar
6849	Franklinstraat 9	2-10-2004	21-2-2006	507	16,66	1,39	1 jaar
8423	Stephensonstraat 8c	13-12-2005	21-2-2006	70	2,30	0,19	korter dan 1 jaar
8276	Wattstraat 42	11-10-2005	21-2-2006	133	4,37	0,36	korter dan 1 jaar
8404	Wattstraat 48C	9-12-2005	21-2-2006	74	2,43	0,20	korter dan 1 jaar

SteenworpID	Totale opp. m ² b.v.o.	Leegstand m ² b.v.o.	Leegstand %	Opmerking Steenworp (1 maart 2006)	Makelaar
6850	onbekend	418	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwese.nl
6849	onbekend	418	onbekend	Pand deels in gebruik	www.helmwese.nl
8423	onbekend	96	onbekend	Pand deels in gebruik	www.hopmanschreuder.nl
8276	onbekend	165	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.hopmanschreuder.nl
8404	onbekend	110	onbekend	Zelfstandige unit van een groter complex	www.hopmanschreuder.nl

Bijlage VI Gemengde bedrijventerreinen Stadsgewest Haaglanden

Deze bijlage heeft als doel inzicht te geven in de gemengde bedrijventerreinen in het Stadsgewest Haaglanden. Tabel 1 geeft een overzicht van alle gemengde bedrijventerreinen die in de negen gemeenten van het Stadsgewest zijn gelegen. Daarnaast wordt inzicht verschaft in de huidige situatie van een bedrijventerrein.

Tabel 1: Overzicht van alle gemengde bedrijventerreinen die in het Stadsgewest Haaglanden zijn gelegen

Gemeente	Bedrijventerrein	Huidige situatie
Delft	Rotterdamseweg Zuid	Verouderd en kantorenleegstand
	Schieoevers-Zuid	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is.
	Buitenwatersloot	Niet verouderd
	Delftse Poort	Niet verouderd
	DSM-Calve	Niet verouderd
	Indische Buurt	Niet verouderd
	Rotterdamseweg Noord	Niet verouderd
	Schieoevers-Noord	Niet verouderd
	Tanthof Oost	Niet verouderd
	Voorhof	Niet verouderd
	Valcanusweg	Niet verouderd
	Ypenburgse Poort	Niet verouderd
Den Haag	Laakhaven	Verouderd en kantorenleegstand
	Binckhorst	Verouderd en kantorenleegstand
	Dekkershoek	Verouderd en kantorenleegstand
	Fruitweg	Verouderd en kantorenleegstand
	Zichtenburg	Verouderd en kantorenleegstand
	De Verademing	Verouderd en kantorenleegstand
	Monstersestraat	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is.
	Rijswijkse Poort	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is.
	Westvlietweg II	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is.
	Middenweg	Niet verouderd
	Prins Claus Kwartier	Niet verouderd
	Westvlietweg II	Niet verouderd
Leidschendam-Voorburg	Star	Verouderd en kantorenleegstand
	Westeinde	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is
	't Loo	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is
	Klaverblad	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is
	Huysitterweg	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is
	Essesteyn	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is
	Utrechtse Baan	Niet verouderd
Veursestraatweg	Niet verouderd	
Midden-Delfland	Commandeurspolder	Niet verouderd
	HarnaschPolder	Niet verouderd
	Maassluiseweg	Niet verouderd
	Oude Camp-	Niet verouderd
	Coldenhovenlaan	Niet verouderd

Bron: eigen bewerking op basis van www.bedrijfslocaties.com en Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006)

Tabel 1: Overzicht van alle gemengde bedrijventerreinen die in het Stadsgewest Haaglanden zijn gelegen (vervolg)

Gemeente	Bedrijventerrein	Huidige situatie
Pijnacker-Nootdorp	Boezem-Reesloot	Verouderd en kantorenleegstand
	Oostambacht Nieuweveen	Verouderd en kantorenleegstand
	Koningshof Zuid	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig
	Katwijkerlaan	Niet verouderd
Rijswijk	Plaspoelpolder	Verouderd en kantorenleegstand
	Delftweg	Niet verouderd
	KT Broekpolder	Niet verouderd
	Lange Kleiweg TNO terrein	Niet verouderd
	Vervoerscentrum Vrijeban	Niet verouderd
	Zuidflank	Niet verouderd
Wassenaar	Hoge Klei	Niet verouderd
	Maaldrift	Niet verouderd
	Van Hallstraat	Niet verouderd
Westland	Lierweg	Verouderd en kantorenleegstand
	Bovendijk	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig
	Dorpskade	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is.
	Agrologistiek Centrum	Niet verouderd
	Coldenhove	Niet verouderd
	De (Hoge) Woerd	Niet verouderd
	De Honderd Margen	Niet verouderd
	Galgeweg	Niet verouderd
	Gantel	Niet verouderd
	Honderdland	Niet verouderd
	Honsel	Niet verouderd
	Leehove	Niet verouderd
	Maasdijk	Niet verouderd
	Mercurius	Niet verouderd
	Noordweg	Niet verouderd
	Patijnenburg	Niet verouderd
	Rijnvaart	Niet verouderd
	Teylingen	Niet verouderd
	Vlotlaan	Niet verouderd
	Wateringse Veld c.a.	Niet verouderd
Wouterseweg	Niet verouderd	
Zanddijk	Niet verouderd	
Zandeveld	Niet verouderd	
Zoetermeer	Hoornerhage	Verouderd en kantorenleegstand
	Zoeterhage	Verouderd en kantorenleegstand
	Dwarstocht	Verouderd, maar geen leegstand of geen kantoorruimte aanwezig is.
	Bedrijvenpark Oosterheem	Niet verouderd
	Brinkhage	Niet verouderd
	Rokkehage	Niet verouderd (na 1990 hergestructureerd)
	Stationsweg	Niet verouderd

Bron: eigen bewerking op basis van www.bedrijfslocaties.com en Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006)

Uit tabel 1 komt naar voren dat de volgende gemengde bedrijventerreinen verouderd zijn en te maken hebben met leegstaande kantoorgebouwen en/of leegstaande kantoorruimten: Zichtenburg, Binckhorst, Laakhaven, Plaspoelpolder, Dekkershoek, Fruitweg, Star, De Verademing, Oostambacht- Nieuwe Veen, Boezem-Reesloot, Lierweg, Rotterdamseweg Zuid, Hoornerhage en Zoeterhage.

In tabel 2 wordt het beleid dat de gemeente hanteert voor een bedrijventerrein kort weergegeven en wordt ook vermeld waarom het gebied wel of niet is meegenomen in de gebiedsanalyse.

Tabel 2: Stap 4: criteria 1 en 2 van de Transformatiemethodiek vanuit een gebiedsgerichte aanpak

Gemeente	Bedrijventerrein	Beleid gemeente
Den Haag	Zichtenburg	Bedrijventerrein blijft een werkgebied. Functie wonen wordt niet toegestaan, maar leisure functies bijvoorbeeld wel.
Den Haag	Binckhorst	Bedrijventerrein wordt getransformeerd naar wonen, werken en recreatie. Ook op basis van leegstandsanalyse geschikt.
Den Haag	Laakhaven	Bedrijventerrein moet zich gaan ontwikkelen als woon-werkgebied. Ook op basis van leegstandsanalyse geschikt.
Den Haag	Dekkershoek	Bedrijventerrein blijft een werkgebied
Den Haag	Fruitweg	Bedrijventerrein blijft een werkgebied
Den Haag	De Verademing	Bedrijventerrein blijft een werkgebied
Rijswijk	Plaspoelpolder	Functie business park blijft gehandhaafd, aan de rand van het bedrijventerrein wordt de functie wonen toegestaan. Ook geschikt op basis van leegstandsanalyse.
Leidschendam-Voorburg	Star	Transformatie van het bedrijventerrein wordt overwogen." In de structuurvisie wordt het gebied voor transformatie aangewezen". Op basis van kantoren leegstandsanalyse niet geschikt.
Pijnacker-Nootdorp	Oostambacht-Nieuwe Veen	Bedrijventerrein blijft een werkgebied en er wordt geen functiemenging nagestreefd. Functiemenging op bedrijventerreinen wordt tegengehouden.
Pijnacker-Nootdorp	Boezem-Reeslout	Bedrijventerrein blijft een werkgebied en er wordt geen functiemenging nagestreefd. Functiemenging op bedrijventerreinen wordt tegengehouden.
Westland	Lierweg	Er wordt nog nagedacht om in de toekomst tot transformatie (van kantoren naar woningen) van het bedrijventerrein over te gaan. Maar hier is verder nog niets concreets over bekend. "Wanneer een eventuele transformatie gerealiseerd wordt dan vindt er in principe geen functiemenging plaats. Dit omdat binnen de gemeente Westland de menging van bedrijfsmatige en woonfuncties zoveel mogelijk voorkomen wordt". De gemeente geeft aan dat er geen zelfstandige kantoren op het bedrijventerrein Lierweg aanwezig zijn. Op basis van leegstandsanalyse niet geschikt.
Delft	Rotterdamseweg Zuid	Gemeente staat de functie wonen in het gebied toe. Van oudsher is het een gebied waar zowel gewerkt als gewoond wordt. Ook op basis van leegstandsanalyse geschikt.
Zoetermeer	Hoornerhage	Gemeente heeft nog geen concrete plannen om het bedrijventerrein een nieuwe impuls te geven. Functiemening kan een mogelijke oplossing zijn. Op basis van leegstandsanalyse niet geschikt.
Zoetermeer	Zoeterhage	Gemeente heeft nog geen concrete plannen om het bedrijventerrein een nieuwe impuls te geven. Functiemening kan een mogelijke oplossing zijn. Op basis van leegstandsanalyse niet geschikt.

Bron: Eigen bewerking op basis van een telefonische vragenronde met de gemeenten Rijswijk, Leidschendam-Voorburg, Pijnacker-Nootdorp, Westland, Delft, Zoetermeer en met de gemeente Den Haag op basis van een interview (2006).

Bijlage VII Voorzieningenniveau en bereikbaarheid

Deze bijlage heeft als doel inzicht te geven in het voorzieningenniveau van de gemengde bedrijventerreinen Laakhaven, Binckhorst, Plaspoelpolder en Rotterdamseweg Zuid. Naast het voorzieningenniveau wordt ook op de bereikbaarheid van de gebieden ingegaan.

Tabel 1: Voorzieningenniveau en afstand Laakhaven

Voorziening	Afstand	Toelichting berekening afstand
1. Winkel voor dagelijkse boodschappen Aldi en Konmar	400 m	Calandstraat naar 1 ^e van der Kunstraat 123
2. Buurtontmoetingsplaatsen (park, plein) Park Den Burch, Park Welgelegen	3,5km	Calandstraat naar Van Vredenburgweg
3. Horeca (van snackbar tot café/restaurant) La Place en Mc Donalds in Megastores	400m	Calandstraat naar 1 ^e van der Kunstraat 123
4. Bank/postkantoor geldautomaat in Megastores	400m	Calandstraat naar 1 ^e van der Kunstraat 123
5. Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum)	onbekend	onbekend
6.1 Sportaccommodaties (van fitnessclub tot zwembad /sportpark) Fitnesscentrum Sportcity	445 m	Calandstraat naar Verheeskade
6.2 Outdoor& Travel Centrum	220 m	Calandstraat naar Waldorpstraat
6.3 Natuurbad De Put, Tennisparken als De Hofstede en Vredenburg	3,5 km	Calandstraat naar Van Vredenburgweg
7. Onderwijsaccommodaties (van peuteropvang tot universiteit) Haagse Hogeschool	1,2 km	Calandstraat naar Johanna Westerdijkplein 75

Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Tabel 2: Bereikbaarheid per openbaar vervoer Laakhaven

Openbaar vervoer	Afstand	Toelichting berekening afstand
1.1 Afstand tot station Naar Station Hollands Spoor	1,2 km	Calandstraat naar Stationsplein
1.2 Naar Station Moerwijk	980 m	Calandstraat naar Hildebrand
2.1 Afstand bus/metro/tram Bushalte	0 km	Haltes bevinden zich aan Calandstraat
2.2 Tram	1 km	Calandstraat naar Leeghwaterplein

Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Tabel 3: Voorzieningenniveau en afstand Binckhorst

Voorziening	Afstand	Toelichting berekening afstand
1. Winkel voor dagelijkse boodschappen Megastores Aldi en Konmar	2,2 km	Binckhorstlaan naar 1 ^e Van der Kunstraat
2. Buurtontmoetingsplaatsen (park, plein) Park Den Burch, Park Welgelegen	5,4 km	Binckhorstlaan naar Van Vredenburgweg
3. Horeca (van snackbar tot café/restaurant) Megastores La Place en Mc Donalds	2,2 km	Binckhorstlaan naar 1 ^e Van der Kunstraat
4. Bank/postkantoor Megastores(geldautomaat)	2,2 km	Binckhorstlaan naar 1 ^e Van der Kunstraat
5. Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum)	onbekend	onbekend
6. Sportaccommodaties (van fitnessclub tot zwembad /sportpark) Natuurbad De Put, Tennisparken als De Hofstede en Vredenburg	5,4 km	Binckhorstlaan naar Van Vredenburgweg
7. Onderwijsaccommodaties (van peuteropvang tot universiteit) Haagse Hogeschool	1,6 km	Binckhorstlaan naar Johanna Westerdijk Plein 75

Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Tabel 4: Bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto Binckhorst

Openbaar vervoer	Afstand	Toelichting berekening afstand
1.1 Afstand tot station Naar station Hollands Spoor	1,8 km	Binckhorstlaan naar Stationsplein
1.2 Naar station Laan van N.O.I	4,0 km	Binckhorstlaan naar Laan van Nieuw Oost-Indië
1.3 Naar station Voorburg	2,2 km	Binckhorstlaan naar Stationsplein
1.4 Naar Den Haag Centraal	2,7 km	Binckhorstlaan naar Rijnstraat
2 Afstand bus/metro/tram Bushalte	0 km	Bushaltes bevinden zich aan Binckhorstlaan

Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Tabel 5: Voorzieningenniveau en afstand Plaspoelpolder

Voorziening	Afstand	Toelichting berekening afstand
1. Winkel voor dagelijkse boodschappen	1,7 km	Visseringlaan naar Prins Johan Friso Promenade
2.1 Buurtontmoetingsplaatsen (park, plein) Plein in winkelcentrum Boogaarde	1,7 km	Visseringlaan naar Prins Johan Friso Promenade
2.2 Parken ten noorden van Plaspoelpolder Park Den Burch, Rijswijkse Bos, Park Overvoorde	2,5 km	Visseringlaan naar Van Vredenburgweg
2.3 Park ten zuiden van Plaspoelpolder Wilhelminapark	1,0 km	Visseringlaan naar Heuvelring
3. Horeca (van snackbar tot café/restaurant)	1,7 km	Visseringlaan naar Prins Johan Friso Promenade
4.1 .Bank/postkantoor Postagentschap Colijnlaan	1,3 km	Visseringlaan naar Huis te Landelaan 61
4.2 Geldautomaat winkelcentrum in Den Boogaard	1,7 km	Visseringlaan naar Prins Johan Friso Promenade
5. Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum)	onbekend	onbekend
6.1 Sportaccommodaties (van fitnessclub tot zwembad /sportpark) Sportaccommodaties o.a. in park Westhof	2,5 km	Visseringlaan naar Van Vredenburgweg
6.2 Sportaccommodaties gelegen in Wilhelminapark	3,0 km	Visseringlaan naar Hazepad
7.1 Onderwijsaccommodaties (van peuteropvang tot universiteit) Kinderdagverblijf Schelpentuin	1,1 km	Visseringlaan naar Lange Kleiweg 58
7.2 Middelbare School	1,1 km	Visseringlaan naar Henriette Roland Holstlaan
7.3 Hogeschool	1,1 km	Visseringlaan naar Lange Kleiweg 80

Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Tabel 6: Bereikbaarheid per openbaar vervoer en auto Plaspoelpolder

Openbaar vervoer	Afstand	Toelichting berekening afstand
1. Afstand tot station Naar Centraal Station	1,1 km	Visseringlaan naar Generaal Eisenhowerlaan
2.1 Afstand bus/metro/tram Tram	0 km	Er zijn tramhaltes op de Visseringlaan
2.2 Bus	0,5 km	Visseringlaan naar Verryn Stuartlaan

Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Tabel 7: Voorzieningenniveau en afstand Rotterdamseweg Zuid

Voorziening	Afstand	Toelichting berekening afstand
1. Winkel voor dagelijkse boodschappen Winkelcentrum In de Veste (C1000)	2,5 km	Wassenaarstaat naar Vesteplein
2. Buurtontmoetingsplaatsen (park, plein)	2,4 km	Wassenaarstraat naar Kruithuispad
3. Horeca (van snackbar tot café/restaurant) Winkelcentrum In de Veste	2,5 km	Wassenaarstraat naar Vesteplein
4. Bank/postkantoor Postkantoor	3,6 km	Wassenaarstraat naar Papsouwseleaan 291
5. Medische basisvoorziening (huisarts/wijkcentrum)	onbekend	onbekend
6. Sportaccommodaties Sportpark	633 m	Wassenaarstraat naar Anthony Fokkerweg
7. Onderwijsaccommodaties TU Delft	0,5 km	Wassenaarstraat naar Mekelweg

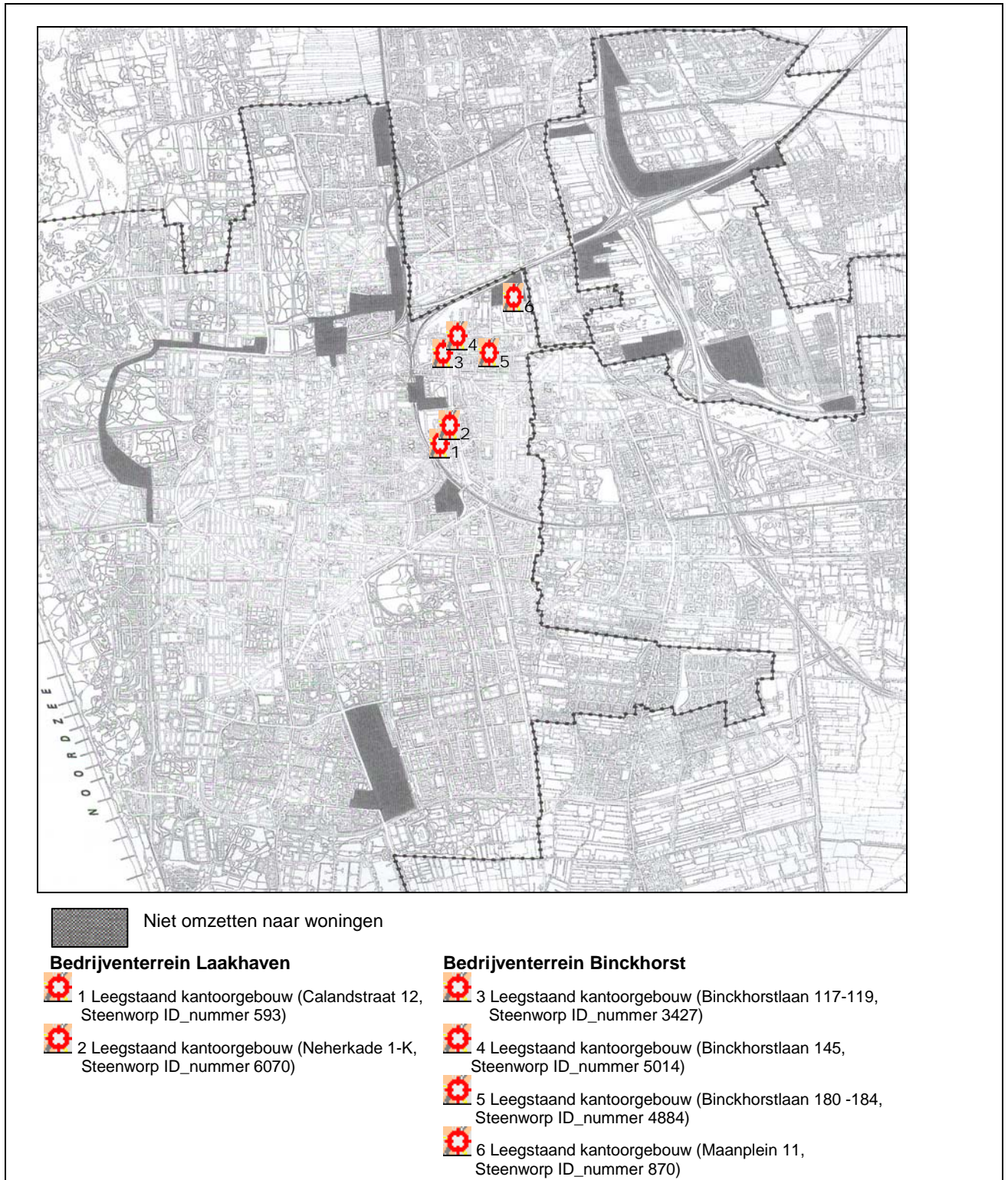
Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Tabel 8: Bereikbaarheid per openbaar vervoer Rotterdamseweg Zuid

Openbaar vervoer	Afstand	Toelichting berekening afstand
1.1 Afstand tot station Naar Station Delft-Zuid	2,4 km	Wassenaarstraat naar Kruithuispad
1.2 Naar Station Delft Centraal	3,1 km	Wassenaarstraat naar Stationsplein
2. Afstand bus/metro/tram Bus	0,49 km	Wassenaarstraat naar Kluyverweg

Bron: Eigen bewerking op basis van ANWB routeplanner, 2006

Bijlage VIII Gemeente Den Haag



Bron: Eigen bewerking op basis van gemeente Den Haag, 2003 en leegstandsanalyse



Bijlage IX Structureel leegstaande kantoorgebouwen

In deze bijlage staan negen kantoorgebouwen weergegeven die mogelijk voor transformatie naar wonen in aanmerking kunnen komen. De kantoorgebouwen staan twee jaar of langer leeg. Het gaat om kantoorgebouwen die op de bedrijventerreinen Laakhaven, Binckhorst, Plaspoelpolder en Rotterdamseweg Zuid zijn gelegen.

Bedrijventerrein Laakhaven, gemeente Den Haag


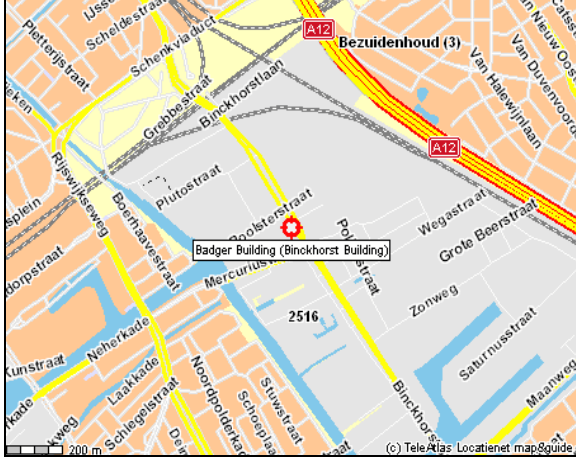
Calandstraat 12 2521 AG Den Haag	Steenworp_ID nummer 593 Makelaar: DTZ Zadelhoff
	
Bruto oppervlakte (m²): 5.639 Leegstand sinds: 4 september 2000 Leegstand: geheel Verdiepingen: kelder, begane grond, 1 ^e t/m 4 ^e verdieping Parkeren: 27 parkeerplaatsen Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: ja	Opmerking: Het kantoorgebouw ligt vlakbij het spoor en aan de drukke Calandstraat. Het pand staat geheel leeg (Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden, 2006)

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en DTZ Zadelhoff (2006)

Neherkade 1-K 2521 VA Den Haag	Steenworp_ID nummer 6070 Makelaar: Steenworp
	
Bruto oppervlakte (m²): 2900 Leegstand sinds: 15 januari 2004 Leegstand: geheel Verdiepingen: Begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping, dakopbouw technische ruimte Parkeren: 30 parkeerplaatsen Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: nee	Opmerking: Het kantoorgebouw ligt aan de drukke Neherkade en aan het water.

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006)

Bedrijventerrein Binckhorst, gemeente Den Haag

Binckhorstlaan 117-119	Steenworp_ID nummer 3427 Makelaar: COG Makelaars
	
Bruto oppervlakte (m²): 20671 Leegstand sinds: 11 juni 2002 Leegstand: geheel Verdiepingen: begane grond, 1 ^e tot en 5 ^e verdieping Parkeren: 366 parkeerplaatsen in afsluitbare parkeergarage Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: ja	Opmerking: Het kantoorgebouw is gelegen in de nabijheid van een druk kruispunt.

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en COG Makelaars (2006)

Binckhorstlaan 145 2516 BA Den Haag	Steenworp_ID nummer 5014 Makelaar: COG Makelaars
	<p>Het gebouw is gelegen dichtbij de hoek van de Binckhorstlaan/Mercuriusweg. (Een gedetailleerde kaart is niet beschikbaar)</p>
Bruto oppervlakte (m²): 1407 Leegstand sinds: 22 april 2003 Leegstand: geheel Verdiepingen: souterrain, begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping Parkeren: 21 parkeerplaatsen Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: nee	Opmerking: Het kantoorgebouw is gelegen in de nabijheid van het punt waar de Neherkade overgaat in de Binckhorstlaan.

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en COG Makelaars (2006)


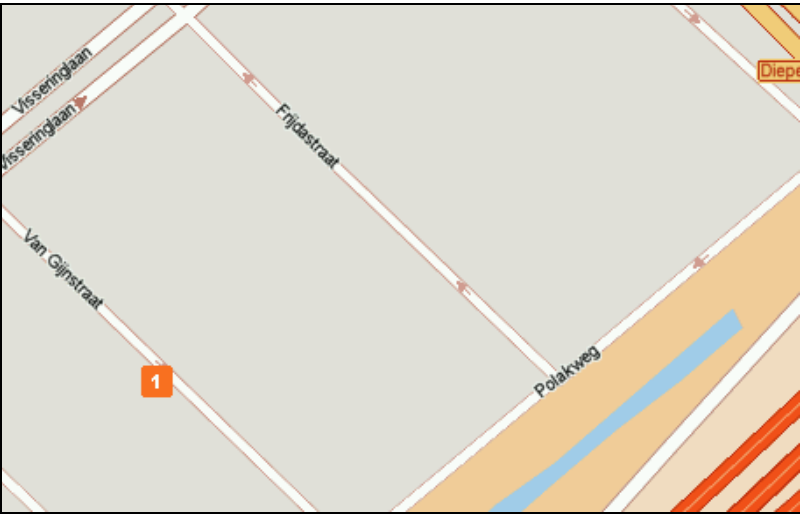
Binckhorstlaan 180-184 2516 BG Den Haag	Steenworp_ID nummer 4884 Makelaar: Troostwijk Makelaars
	<p>Het gebouw is gelegen aan de Binckhorstlaan (Een gedetailleerde kaart is niet beschikbaar)</p>
Bruto oppervlakte (m²): 12.485 Leegstand sinds: 31 maart 2003 Leegstand: geheel Verdiepingen: kelder, begane grond, 1 ^e tot en met de 6 ^e verdieping Parkeren: 254 parkeerplaatsen in ondergelegen parkeergarage en parkeerdek Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: ja	Opmerking: Het kantoorgebouw is gelegen aan de drukke Binckhorstlaan.

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en Troostwijk Makelaars (2006)


Bedrijventerrein Plaspoelpolder, gemeente Rijswijk

Cobbenhagestraat 7 2288 ET Rijswijk	Steenworp_ID nummer 2537 Makelaar: Schuyffel Vastgoed
	Het kantoorgebouw is midden op het bedrijventerrein Plaspoelpolder gelegen (Gedetailleerde kaart is niet beschikbaar)
Bruto oppervlakte (m²): 4.060 Leegstand sinds: 14 november 2001 Leegstand: geheel Verdiepingen: begane grond, 1 ^e tot en met 3 ^e verdieping Parkeren: aantal parkeerplaatsen is onbekend. Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: ja	Opmerking: Langs de openbare weg kan geparkeerd worden en op of naast het pand gelegen parkeerterrein. In de tegenover het pand gelegen parkeergarage kunnen extra parkeerplaatsen worden gehuurd.

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en Schuyffel Vastgoed (2006)

Van Gijnstraat 22 2288 GB Rijswijk	Steenworp_ID nummer 6470 Makelaar: COG Makelaars
	
Bruto oppervlakte (m²): 850 Leegstand sinds: 14 april 2004 Leegstand: geheel Verdiepingen: begane grond en 1 verdieping Parkeren: 8 parkeerplaatsen Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: nee	Opmerking: Geen

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en Schuyffel Vastgoed (2006), www.map24.com (2006), COG Makelaars (2006)


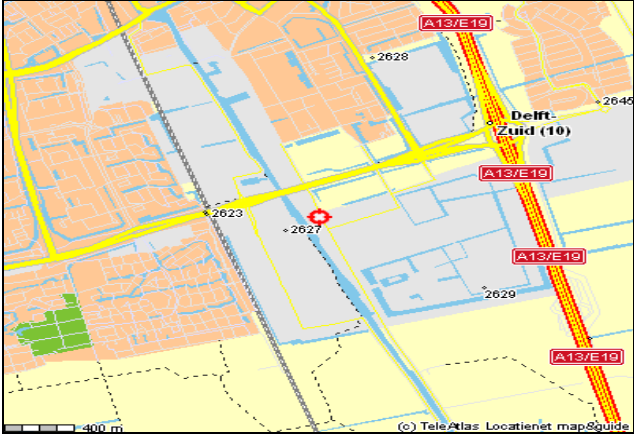
Verryn Stuartlaan 18-20 2288 EL Rijswijk	Steenworp_ID nummer 5776 Makelaar: Troostwijk Makelaars
	<p>Het kantoorgebouw is midden op het bedrijventerrein Plaspoelpolder gelegen (Gedetailleerde kaart is niet beschikbaar)</p>
Bruto oppervlakte (m²): 1200 Leegstand sinds: 22 oktober 2003 Leegstand: geheel Verdiepingen: begane grond en 1 verdieping Parkeren: 14, 9 plaatsen bij het gebouw en 5 plaatsen op loopafstand Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: ja	Opmerking: Geen

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en Troostwijk Makelaars (2006)

Verryn Stuartlaan 28-30 2288 EL Rijswijk	Steenworp_ID nummer 1603 Makelaar: Jones Lang LaSalle
	
Bruto oppervlakte (m²): 5.750 Leegstand sinds: 6 april 2001 Leegstand: geheel Verdiepingen: begane grond en 1 ^e t/m 3 ^e verdieping Parkeren: 75 parkeerplaatsen op eigen terrein Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: ja	Opmerking: Makelaars geven huisnummer 28-30 weer en Steenworp geeft in haar bestand nummer 26-28 weer. Het gaat hier in beide gevallen om hetzelfde kantoorgebouw Stuarthuis.

Bron: Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en Jones Lang LaSalle (2006)

Bedrijventerrein Rotterdamseweg Zuid, gemeente Delft

<p>Rotterdamseweg 380 2629 HG Delft</p>	<p>Steenworp_ID nummer 3551 Makelaar: Helm&Wesep Makelaars</p>
	
<p>Bruto oppervlakte (m²): 5.111 Leegstand sinds: 28 juni 2002 Leegstand: geheel Verdiepingen: begane grond en 1^e t/m 3^e verdieping Parkeren: 129 parkeerplaatsen op eigen terrein Erfpachtgrond: nee Deelverhuur: ja</p>	<p>Opmerking: Kantoorgebouw is aan de Schie gelegen en tegenover Tecnopolis Innovation park.</p>

Bron:Eigen bewerking op basis van Steenworp Vestigingsadviseurs Haaglanden (2006) en Helm&Wesep Makelaars (2006)