

Voorwoord

Theo van der Voordt

Aanleiding

Transformatie en herbestemming van bestaande gebouwen is van alle tijden. Iedereen kent wel voorbeelden van pakhuizen waarin gewoond of gewerkt wordt, scholen die verbouwd zijn tot buurtcentrum, of watertorens herbestemd tot kantoor of architectenbureau. Waarom dan juist nu een boek over transformatie van gebouwen in Nederland? Allereerst is er het gegeven dat in Nederland een record aan gebouwen leegstaat: kantoren waarnaar geen vraag meer lijkt te bestaan, kerken die door vergrijzing en ontkerkelijking hun bezoekers kwijtraken, industriële gebouwen die leeg komen door verplaatsing van de productie naar beter bereikbare locaties in het buitenland, of schoolgebouwen die vrijkomen door fusies in het onderwijs. Vooral de leegstand op de kantorenmarkt houdt de gemoederen bezig. Maar liefst 6,3 miljoen vierkante meter staat thans leeg. Hiervan wordt een zesde deel door experts als kansarm of zelfs volstrekt kansloos beschouwd voor hergebruik als kantoor. Om die reden richt dit boek zich vooral op transformatie van kantoorgebouwen. Herbestemming tot woningen is een interessante optie. Het mes snijdt immers aan twee kanten. Enerzijds worden kantoren onttrokken aan de overvolle kantorenmarkt. Anderzijds wordt een bijdrage geleverd aan het inlopen van de tekorten op de woningmarkt. Sceptici wijzen daarentegen op allerlei obstakels en risico's.

Het voorliggende boek bespreekt het fenomeen transformatie vanuit verschillende invalshoeken en brengt tal van transformaties in beeld. Daarmee wordt duidelijk waar kansen liggen en hoe obstakels kunnen worden overwonnen. Het sluit goed aan op de activiteiten van het Transformatieplatform, een initiatief van Stadswonen Rotterdam, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en de Technische Universiteit Delft (TUD). Doel van dit platform is het bij elkaar brengen van experts en expertise en het stimuleren van transformaties door het uitvoeren van zogenaamde quick scans. Recent is dit initiatief geadopteerd door de SEV in haar programma 'Wat beweegt de woningmarkt' (www.woneninkantoren.nl). Een derde aanleiding is gelegen in het feit dat de laatste jaren diverse bouwkundestudenten zijn afgestudeerd en aan het afstuderen zijn op het onderwerp transformatie. In deze studies wordt waardevolle informatie verzameld en worden bruikbare instrumenten ontwikkeld, die nauwelijks doordringen tot de beroepspraktijk. Reden genoeg om de thans beschikbare kennis te bundelen in één boek.

Opzet

Na een inleiding in de vorm van een 'transformatielandkaart' van thema's, actoren en instrumenten volgt een documentatie van vijftien transformatieprojecten. Naast kerngegevens bevat elk project een beschrijving van het proces, van initiatief tot en met gebruik en beheer. De projecten laten zien dat transformatie van leegstaande kantoren tot woningen niet eenvoudig is. Er zijn tal van obstakels te overwinnen. Tegelijkertijd tonen de projecten aan dat het opnieuw leven inblazen in bestaand vastgoed een geweldige uitdaging is, die prachtige resultaten kan opleveren. De vijftien projectanalyses worden afgewisseld met korte beschrijvingen van dertig andere projecten. Het projectendeel

wordt afgesloten met een overzichtslijst van ruim 300 transformatieprojecten. Dit overzicht heeft een grotere reikwijdte dan louter ‘van kantoren naar woningen’. Het bevat ook gegevens over getransformeerde scholen, kerken, kazernes, pakhuizen, postkantoren, kloosters, hotels en voormalige meisjesinternaten. Ook de functies ná transformatie laten een grote variatie zien. Herbestemming naar wonen, werken, recreatie, gezondheidszorg, commerciële activiteiten – het komt allemaal voor. De overzichtslijst vergemakkelijkt het vinden van een project dat aansluit bij de interesse van de lezer.

Vervolgens komen tal van experts aan het woord. Na een uiteenzetting over de markt van kantoren en woningen en verschillende lagen in leegstand wordt het fenomeen transformatie belicht vanuit verschillende invalshoeken: architectonisch/stedenbouwkundig, functioneel, belevingswaarde, technisch, juridisch en financieel. Vervolgens wordt de rol van verschillende actoren besproken: corporaties, beleggers en projectontwikkelaars, bewoners, architecten en overheden. Ten slotte wordt een flink aantal instrumenten gepresenteerd om de transformatiepotentie van leegstaande gebouwen in beeld te brengen, ‘quick and dirty’ of meer diepgaand en gedetailleerd.

Doel en doelgroep

Het boek is geschreven voor een breed publiek: eigenaren van leegstaande gebouwen, beleggers, ontwikkelaars, corporaties, ontwerpers, adviseurs, bouwers en (toekomstige) gebruikers. Daarnaast kan het boek worden gebruikt als leermiddel in het onderwijs. Het doel van het boek is meerledig:

- *Enthousiasmeren* aantonen dat transformatie mogelijk is en aantrekkelijke huisvesting kan opleveren voor studenten, starters, de creatieve klasse, senioren en andere doelgroepen, bijdraagt aan upgrading van gebieden en gunstige condities biedt voor een functiemix van wonen, werken en recreëren.
- *Illustreren* en onderbouwen van kansen met thematische beschouwingen, aansprekende praktijkvoorbeelden en andere data.
- *Informeren* over kritische succesfactoren, obstakels, quick scans en andere vormen van haalbaarheidsonderzoek, visies en rollen van partijen, projecten en literatuur.
- *Verbinden* bruggen slaan tussen de kantorensector en de woningsector en partijen zoals overheden, bouwers en adviseurs.
- *Programmeren* opsporen van omissies in kennis en kunde en richting geven aan de agenda van bouwpraktijk, wetenschap en politiek.
- *Instrumenteren* bespreken van instrumenten waaronder de transformatiepotentiemeter, de herbestemmingswijzer, de cultuurhistorische waardemeter en kostenmodellering.

Met dank aan

Dit boek is opgezet door medewerkers van de afdeling Real Estate & Housing van de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft. Het onderwerp transformatie staat hier al enkele jaren op de onderwijs- en onderzoeksagenda. De afdelingsvoorzitter, prof. ir. Hans de Jonge, nam daartoe het initiatief tijdens een eerdere dip in de kantorenmarkt, eind jaren negentig. Rob Geraedts en Theo van der Voordt ontwikkelden kort daarop hun zogenaamde transformatiepotentiemeter. Medio 2005 begon Hilde

Remøy aan een promotieonderzoek naar oorzaken, oplossingen en preventie van leegstand. In diezelfde periode startte Collin Oudijk als student-assistent met het verzamelen van projectgegevens. In een latere fase heeft onderzoekster Sonja Limburg enthousiast meegeholpen bij het benaderen van auteurs en samen met Marja Landzaad ondersteuning geboden bij het vinden van een uitgever. Stephanie Annyas zorgde voor uniforme tekeningen van de plattegronden. Rob Geraedts verzorgde de uniforme opmaak van alle tabellen.

Behalve door de inzet van genoemde personen zou dit boek nooit tot stand zijn gekomen zonder al diegenen die de onderzoekers belangeloos van informatie hebben voorzien, door een eigen bijdrage aan het boek, een interview, een rondleiding door een getransformeerd gebouw of het aanleveren van projectgegevens. Ten slotte past een hartelijk dank aan de leden van de klankbordgroep voor de constructieve commentaren.