

De sexy kant van renovatie

Tekst: Wilma Schreiber, Foto's: ErronFotografie

De huidige leegstand in de utiliteitsbouw vraagt om een andere mindset en de nodige creativiteit om de bestaande bouwvoorraad duurzaam te hergebruiken. Zowel beleggers als gebruikers moeten de meerwaarde van een pand zien en meer leren denken vanuit te genereren en te delen opbrengsten in plaats van alleen naar de kosten te kijken. Tot die conclusie komen experts tijdens een ronde tafelgesprek onder leiding van hoofdredacteur Jan van den Broek over dit onderwerp.



Op de voorgrond v.l.n.r.: Steven Nobel en Wim Maassen. Op de achtergrond v.l.n.r.: Jan van den Broek, hoofdredacteur Duurzaam Gebouwd, Mark Plaisier, Pim Peters en Mark Blaakman.

Er moet wat met de miljoenen leegstaande vierkante meters gebeuren, daar zijn alle gesprekspartners het over eens. Oplossingsrichtingen te over: nieuwbouwwijken rond leegstaande kantoorgebouwen vlechten om locaties weer aantrekkelijk te maken, kantoorpanden omzetten in woningen of hotels. "In Frankfurt is in een zakencentrum een compleet belevingscentrum gebouwd", vertelt Mark Blaakman van Cityroofs. "Door verschillende bestemmingen te koppelen, creëer je een interessante ontmoetingsplek waardoor de kantoorplek aantrekkelijker wordt." Pas als een gebouw in samenhang met de omgeving wordt gezien, ontstaan kansen. "Een kantoorwijk op zich is niet duurzaam, je moet meteen zorgen voor multifunctionaliteit. Dat betekent bepaalde panden herbestemmen en andere slopen om ruimte te maken. En vervolgens kijken welke functies in een gebouw passen, inspelend op de specifieke constructie ervan", stelt Pim Peters van IMd Raadgevend Ingenieurs. Veel leegstand ontstaat doordat alleen naar de korte termijn wordt gekeken, zegt Wim Maassen van Royal HaskoningDHV. "We moeten naar aanpasbare en gemengde gebouwen, maar uitsluitend als die flexibiliteit nut heeft. Hierbij is, veel meer dan voorheen, toekomstvisie en scenariodenken noodzakelijk."

Nieuwbouw of renovatie van een pand betekent een verschuiving in leegstand, een beweging die doorgaat tot er een onbruikbaar gebouw overblijft. "Echt slechte panden moet je opruimen, tenzij deze monumentale of culturele waarde hebben. En vervolgens de overige leegstaande gebouwen zo veel mogelijk vullen of transformeren door aan te sluiten bij de vraag", zegt Mark Plaisier van GreenStep. "Een belegger zal niet ondernemen met zijn gebouw. Dat is aan de ontwikkelaar en de gebruiker, die een kans ziet. Die betaalt voor de renovatie en draagt bij aan verbetering van de omgeving." Dat is volgens Steven Nobel van ZECC Architecten precies de reden voor de afwachtende houding van beleggers. "Wie brengt als eerste een klant in die de buurt opwaardeert? Daar profiteert vervolgens de buurman van."

'Donorskeletten'

Van een gebouw een kans maken vergt een andere manier van denken. Peters: "Je moet voor een specifiek doel iets ontwikkelen. En vervolgens met een geïnteresseerde ondernemer om de tafel gaan zitten om na te denken over zijn visie en toekomst. Als ze er iets eigens van kunnen maken, wordt een pand wel aantrekkelijk." Hij spreekt uit ervaring, want IMd zit sinds enige tijd in een voormalige hal op de Kop van Zuid in Rotterdam. "Wij letten bij ons pand niet alleen op de cijfers, maar vooral op de meerwaarde voor ons bureau. Het heeft ons veel publiciteit opgeleverd en vormt een enorme inspiratie voor onze medewerkers. Dat is de uitdaging, via renovatie komen tot een extra dimensie. We kunnen hier nu twintig jaar vooruit." Dat is volgens

Nobel precies wat renoveren sexy maakt: "Je krijgt heel veel cadeau bij de herbestemming van oude panden." Hoe nu het hergebruik te stimuleren van wat de deelnemers schertsend 'donorskeletten' noemen? Blaakman: "De gemeente Rotterdam geeft subsidie op groendaken om hemelwater te bufferen en te vertragen en zo wateroverlast te verminderen. En ook regelgeving en kortingen kunnen verduurzaming bevorderen." Maassen wijst op het belang van gebieds- en toekomstgericht denken. "Leegstand, hogere eisen aan panden, kortere huurcontracten zijn natuurlijk risico's. Toch moeten we niet alleen naar de korte termijn kijken, maar ook tien tot twintig jaar vooruit. En proberen het ondernemerschap aan te wakkeren. Eigenaren en gebruikers denken nog te veel vanuit kosten in plaats van opbrengsten, bijvoorbeeld bij een BREEAM-certificaat of hele specifieke maatregelen die een hoge initiële investering vergen. Ze vergeten de opbrengsten op langere termijn:



Pim Peters

Partner bij IMd Raadgevende Ingenieurs.

Bij het ontwerp van constructies is duurzaamheid een belangrijk thema en bij renovatie ligt de nadruk op duurzaam hergebruik.

**'Het voornaamste blijft:
logisch nadenken over de
mogelijkheden van je pand'**



Steven Nobel

Directeur/mede-eigenaar van ZECC Architecten. Duurzame projecten vormen een belangrijk issue en een nieuwe pijler onder dit bureau.

goede pr of een duurzaam pand met een hogere waarde. De kosten gaan voor de baten uit, maar de baten bepalen wat iets mag kosten.”

Balans

De waardering voor duurzaamheid is reeds hoog bij beleggers, aldus Plaisier. “Nieuwbouw zonder BREEAM-certificaat is nu al bijna niet meer te verkopen. Bestaande gebouwen waarvan beleggers eigenaar zijn, vormen echter een probleem. Upgraden c.q. verduurzamen kost geld, dat niet wordt terugverdiend in de huren omdat die ook onder druk staan. Dat betekent dat beleggers naast investeren tevens moeten afwaarderen om de propositie weer aantrekkelijk te maken voor de verhuur. Voor veel beleggers en hun financiers is dit erg moeilijk. De belegger maakt eerder de keuze van afwaarderen en verkopen en laat de investering aan de projectontwikkelaar die het vervolgens weer verkoopt aan een nieuwe belegger. Bij grote instituties is die afwaardering al een tijd in volle gang, net als de transformatie overigens. Van kantoorpand in hotel, studentenwoningen of gewone woningen.”

Blaakman stelt dat BREEAM ook ingezet kan worden voor imagoverbetering of het opbouwen van autoriteit. “Somme bedrijven willen koploper zijn. Een gebouw met dit duurzaamheidslabel levert rendement op en past ook goed



Mark Plaisier

Directeur GreenStep, opgericht door Dura Vermeer en Unica voor duurzame renovatie in de utiliteitsbouw.

binnen een vooruitstrevend MVO-beleid.” Peters hecht minder aan labels. “Als over tien jaar je kantoorterrein leegloopt, zit je daar met je BREEAM. Het is niet meer dan een stimulans, het voornaamste blijft logisch nadenken over de mogelijkheden van je pand. Je kunt een tijdje kantoren omvormen tot hotels maar dan zijn er te veel hotels en moet je iets anders verzinnen.”

Nu de hobbels geschetst zijn, is de volgende vraag hoe duurzaam hergebruik in de utiliteitsbouw te bereiken is. Nobel: “Een veelvoorkomende misvatting is dat je bij een functieverandering aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit moet voldoen. Maar dat hoeft volgens de wet niet. Je kunt studenten bij wijze van spreken haast direct in een kantoor plaatsen.” Voor herbestemming zijn ook goede ingrepen nodig, betoogt hij. “Bijvoorbeeld een grote achterpui om een watertoren als deze wordt omgevormd tot een woning waar nu eenmaal daglicht nodig is. Je kunt een gebouw energetisch heel mooi maken, maar als het esthetisch niet werkt of de functionaliteit niet goed is, wordt het nooit een duurzaam gebouw. Pas als die drie elementen in balans zijn, heeft de architect zijn werk goed gedaan.” Maassen werkt met een vergelijkbare driedeling: “Voor een maximale waarde van de huisvesting kijken wij naar technische waarde, belevingswaarde en gebruikswaarde.”

‘Je krijgt heel veel cadeau bij de herbestemming van oude panden’



Wim Maassen

Leading Professional Sustainability & Life Cycle Costing bij Royal HaskoningDHV, tevens Fellow Life Cycle Performance Design aan de TU Eindhoven.

Warme broodjes

Voor herbestemming moet de traditionele denkwijze om, aldus Peters. "Het is aan de markt om daar verandering in te brengen. De cultuursector maakt al veel gebruik van niet-standaard huisvesting. Wij hebben in een project gewerkt met kluswoningen, die mensen zelf moesten opknappen. Afwijkend van het standaard rijtjeshuis en ze gingen als warme broodjes over de toonbank." Ook noemt hij het belangrijk te kijken hoe je renovatie slim kunt aanpakken en rendement kunt realiseren, bijvoorbeeld door studentenhuisvesting en commerciële ruimten te combineren. Maassen onderschrijft die denkwijze. "Voor het Karel Doorman-project, de renovatie van een winkelgebouw in Rotterdam, was financiering een probleem. Toen hebben we een constructie bedacht waarmee het gebouw tweemaal zo veel draagvermogen kreeg en er een 'glazen' woongebouw met 114 woningen toegevoegd kon worden", vertelt hij. "De ideeën zijn er, technologisch kunnen we het. Het is een kwestie van kennis bundelen en dan krijg je het voor elkaar."

Bij nieuwbouw moet in de ontwerpfase rekening worden gehouden met functionaliteit en capaciteit op lange termijn, meent Blaakman. "Je moet kijken waar je een gebouw nu voor gebruikt maar ook waar je het later voor zou willen gebruiken. Zo waren wij betrokken bij een project waar er in de constructie rekening mee gehouden was dat er in een



Mark Blaakman

Businessunit Manager Cityroofs, onderdeel van Zootjens. Duurzame renovatie betreft het optimaal invulling geven aan de inrichting van het dak, zoals groen- en leefdaken.

later stadium een verdieping op gezet moest kunnen worden in geval van capaciteitsproblemen." Hetzelfde geldt voor materialen: nu alvast kijken waar je die in de toekomst voor kunt hergebruiken. De sloper als leverancier, zoals Peters het formuleert: "De constructeur wordt weer ouderwets bouwheer: hij kijkt wat kan en hoe dat aangepakt moet worden."

Hoe nu duurzaam renoveren te bevorderen? Meer regeltjes vanuit de overheid is geen optie, aldus Nobel. "Eigenlijk moeten we toe naar een beloning voor degene die het risico neemt. Zodat de markt niet langer afwacht maar er snel bij wil zijn. Denk aan het deels doorsluizen naar de risiconemer van de hogere huuropbrengsten die volgers realiseren dankzij diens investering." Peters sluit zich hierbij aan: "Als iedereen zijn verantwoordelijkheid neemt, kan iedereen meedelen. Hoe meer je doet, hoe beter het voor jezelf en de gemeenschap is." ●

'Echt slechte panden moet je opruimen'